

Expediente: **3686/23**

Carátula: **DORI MARIA INES DEL HUERTO Y OTRO C/ CAYO TARCO JUAN ALBERTO Y OTRA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **26/07/2025 - 00:00**

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

27222634135 - *DORI, MARIA INES DEL HUERTO-ACTOR*

27222634135 - *SILVA, JULIO FRANCISCO ROQUE-ACTOR*

90000000000 - *CAYO TARCO, JUAN ALBERTO-DEMANDADO*

90000000000 - *AVELLANEDA, ANA MARIA-DEMANDADO*

20230192007 - *CAYO GALINDO, MARTHA SILVIA-TERCERO*

20230192007 - *CAYO GALINDO, MABEL-TERCERO*

JUICIO: DORI MARIA INES DEL HUERTO Y OTRO c/ CAYO TARCO JUAN ALBERTO Y OTRA s/ DESALOJO
Expte. N° 3686/23 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 3686/23



H104138588131

Autos: DORI MARIA INES DEL HUERTO Y OTRO c/ CAYO TARCO JUAN ALBERTO Y OTRA s/ DESALOJO. Expte. n°: 3686/23 - SALA III -

Sentencia Nro. 151

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 25 días del mes de julio del año 2025, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, Dres. Luis José Cossio y Rodolfo M. Movsovich, para considerar y resolver el recurso de apelación interpuesto por las terceras Martha Silvia Cayo y Mabel Cayo Galindo, contra la sentencia de fecha 30 de abril de 2025, que hizo lugar a la demanda de desalojo contra los demandados Juan Alberto Cayo Tarco, Ana María Avellaneda, y contra aquéllas, con costas a su cargo. Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dr. Rodolfo M. Movsovich y Dr. Luis José Cossio.

El Sr. Vocal Dr. Rodolfo M. Movsovich dijo:

I.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal que integro, el recurso de apelación interpuesto el 15/05/2025 por las Sras. Martha Silvia Cayo y Mabel Cayo Galindo -terceras en autos-, en contra de la sentencia dictada el 30/04/2025 por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I Nominación.

El citado pronunciamiento resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo, respecto del inmueble ubicado en Laprida n° 1213/17 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Corrido el traslado de ley del recurso de apelación, el 27/05/2025 contestó la parte actora.

Firme la providencia que llamó los autos para sentencia, el recurso quedó en condiciones de ser resuelto.

II.- Del examen del caso traído a conocimiento resulta que los actores, María Inés del Huerto Dori y Julio Francisco Roque Silva, por intermedio de su letrada apoderada Dra. Luciana María Colombres, iniciaron juicio de desalojo en contra de los demandados, Juan Alberto Cayo Tarco y Ana María Avellaneda, respecto del inmueble ubicado en Laprida n° 1213/17 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Como fundamento de su legitimación, alegaron que en el marco del proceso sucesorio caratulado "*Silva Isabel Inés s/ Sucesión*", expte. 877/93, el inmueble fue adjudicado a los Sres. María Inés del Huerto Silva, Julio Roque Silva y Jesús Amado Silva.

Sostuvieron que la Sra. María Inés del Huerto Dori, es cesionaria de los derechos sucesorios de su madre, María Inés del Huerto Silva -hoy fallecida-, en un tercio de la propiedad; mientras que el Sr. Julio Francisco Roque Silva, es titular junto a sus hermanos de otro tercio, en razón de los derechos de su padre fallecido, Julio Francisco Roque Silva.

Manifestaron que el titular de la porción restante de la propiedad, Jesús Amado Silva, falleció sin hijos, por lo que aquélla corresponde de manera conjunta a sus hermanos (padres de los actores en autos).

Expresaron que mientras tramitó la sucesión, el inmueble fue administrado por los hermanos de la titular registral, quienes abonaron los impuestos y servicios y lo dieron en locación -adjuntan contratos-; hasta el ingreso ilegítimo de los accionados.

Refirieron que del acta de inspección ocular de fecha 07/08/2023, realizada en el marco del proceso sucesorio, surge que los demandados Juan Alberto Cayo Tarco y Ana María Avellaneda, ocupan el inmueble sin título alguno. Sostuvieron que la Sra. Avellaneda expresó que "*ella vive en el inmueble junto a su pareja Juan Alberto Cayo Tarco, tenedor a título gratuito hasta que los propietarios nos lo soliciten (...) manifiesta que viven en este inmueble desde el año 2018 aproximadamente...*".

Agregaron que enviaron carta documento requiriendo la desocupación, la que no fue contestada.

Corrido el traslado de ley, el día 26/04/2024 tuvo lugar la primera audiencia, en los términos del art. 466 del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante "CPCC"); oportunidad en que las Sras. Martha Silvia Cayo Galindo y Mabel Galindo Cayo, se apersonaron en carácter de terceras, con el patrocinio del Dr. Jorge Pablo Ale y contestaron demanda.

Por el contrario, no se presentaron los demandados Juan Alberto Cayo Tarco y Ana María Avellaneda, respecto de quienes se tuvo por decaído el derecho que dejaron de usar.

Las terceras negaron los hechos invocados en la demanda.

Sostuvieron que en el año 2005, su tía, Yolanda Cayo Tarco, adquirió la propiedad del inmueble mediante boleto de compraventa; y que la posesión se hizo efectiva por acta notarial del 01/02/2005.

Manifestaron que la adquirente construyó una habitación, una cocina, un comedor y un baño y que, con posterioridad, regresó a Perú.

Relataron que sin embargo, dejó las llaves a las Sras. Martha Silvia Cayo Galindo y Mabel Galindo Cayo, para que dispusieran del inmueble en calidad de poseedoras.

Aseveraron que en tal carácter, realizaron distintos préstamos de uso, entre otros, a los actuales tenedores.

Expresaron que no resultan relevantes los contratos de locación adjuntados con la demanda, toda vez que se refieren a hechos anteriores al ingreso de la Sra. Yolanda Cayo Tarco.

El 26/04/2024 la causa se abrió a pruebas.

Conforme surge del informe actuarial del 16/09/2024, la parte actora presentó las siguientes pruebas: A1 - Instrumental/Documental (producida), A2 - Instrumental (producida) y A3 - Informativa (producida); mientras que la demandada presentó: D1 - Instrumental/Documental (producida), D2 - Informativa (producida), D3 - Informe Vecinal/ Inspección ocular (no producida), D4 - Declaración de parte (rechazada en primera audiencia) y D5 - Testimonial de reconocimiento (producida).

La sentencia en crisis, de fecha 30/04/2025, hizo lugar a la demanda e impuso las costas a los accionados y a las terceras.

Tocante a la legitimación activa, la magistrada de la instancia anterior sostuvo que del juicio sucesorio caratulado "*Silva, Isabel Inés s/Sucesión*", expte n° 877/93, resulta que la causante falleció el día 26/03/1993, sin herederos forzosos, y que poco tiempo antes de su muerte dispuso de sus bienes a través de un testamento realizado por acto público.

Advirtió que por escritura pública n° 4 de fecha 4/3/1993, la causante designó como legatarios de sus bienes, a sus doce sobrinos carnales, entre los cuales se encontraban los Sres. María Inés del Huerto Silva -hoy fallecida- (madre de la actora en autos) y Julio Roque Francisco Silva -hoy fallecido- (padre del actor).

Observó que el 25/03/2010, el juez del sucesorio dispuso la adjudicación del inmueble a María Inés del Huerto Silva de Dori, a Julio Francisco Roque Silva y a Jesús Amado Silva, en partes iguales (un tercio a cada uno), conforme se encuentra inscripto en el folio real respectivo.

Agregó que existe un asiento registral posterior, del que resulta que el 16/10/2018, la porción del fallecido Julio Roque Francisco Silva, fue adjudicada a sus 7 herederos por igual, lo que da un resultado de 4,76 % para cada uno, es decir 1/21 del total.

Sostuvo que entre esos herederos se encuentra el actor Julio Francisco Roque Silva (asiento 5); de modo que este último aparece como condómino en aquella proporción de 1/21 del inmueble.

En cuanto a la actora María del Huerto Dori, manifestó que no está controvertido que su madre falleció, por lo que aquélla se encuentra legitimada para accionar en su carácter de heredera, en los términos del art. 2337 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante "CCCN").

Asimismo, expresó que la fallecida María del Huerto Silva, era heredera de su hermano Jesús Amado Silva, por haber fallecido éste sin herederos forzosos.

Manifestó que a su turno, por escritura pública de cesión n° 190 de fecha 21/09/2021, la Sra. María del Huerto Silva cedió sus derechos hereditarios y posesorios en la sucesión de su hermano; por lo que concluyó que debe considerarse que la actora María Inés del Huerto Dori también recibió los derechos hereditarios que tenía su madre en la sucesión del nombrado.

Luego, sostuvo que no se encuentra controvertido que la Sra. Isabel Inés Silva tuvo la posesión del inmueble y que la "*Sucesión*" de aquélla realizó también actos posesorios como, por ejemplo, darlo en locación.

Concluyó que por lo expuesto, los actores -en su carácter de herederos de quienes fueron designados legatarios-, se encuentran legitimados activamente en este proceso de desalojo.

Por el contrario, la sentenciante consideró que las terceras no lograron acreditar la posesión por ellas invocadas, a los fines de repeler la acción.

En razón de lo expuesto, hizo lugar a la demanda, con costas a las terceras y a los accionados vencidos.

III.- En fecha 15/05/2025, las terceras Martha Silvia Cayo y Mabel Cayo Galindo, actuando con patrocinio letrado, expresaron agravios contra el pronunciamiento en cuestión.

Sostienen que la sentenciante hizo una inadecuada valoración del plexo fáctico y de las normas aplicables al caso.

Señalan que como la propia jueza expresa, los administradores de la sucesión realizaron actos posesorios, hasta el año 2005, en que ingresó en el inmueble la Sra. Yolanda Cayo Tarco.

En razón de ello, argumentan que la magistrada no puede predicar que los actores adquirieran la posesión, porque ni la causante, Isabel Inés Silva, ni los sucesores o legatarios de ésta, pudieron tener la posesión material desde febrero de 2005.

Alegan que los actores carecían del "*corpus*" y que no se puede comportar como dueño quien no tiene la facultad de disponer de la cosa.

Cuestionan que la jueza haya considerado que los actores no debían probar la posesión, por sucederla de los legatarios de la Sra. Isabel Inés Silva y, sin embargo, no haya aplicado idéntica lógica con respecto al vínculo entre la Sra. Cayo Tarco y las recurrentes.

Argumentan que fallecida la Sra. Yolanda Cayo Tarco, sus sobrinas -las terceras interesadas- sucedieron en la posesión material que correspondía a aquélla, sin necesidad de formalidad judicial alguna, en tanto la obtuvieron por imperio de la ley, conforme a los términos del art. 2280 del CCCN.

Expresan que si bien la Sra. Cayo Tarco tenía su último domicilio en Perú, donde fue declarado heredero su hermano, Juan Manuel Cayo Tarco; dicha declaración tiene efectos sólo respecto de los bienes situados en aquél país, pero no sobre los bienes situados en Argentina.

Agregan que les causa agravio que la magistrada les requiera una prueba cabal de entrega de llaves, cuando ello resulta irrelevante frente a la concreta sucesión de las terceras en la posesión de la tía.

Manifiestan que a su turno, realizaron a título personal actos de posesión, lo que surge -según sostienen- de disponer del corpus, mediante la celebración del contrato de comodato. Alegan que ello pone en evidencia que ellas no sólo tienen el elemento objetivo de la posesión, sino también el animus.

Advierten que el contrato de comodato fue reconocido en autos por los propios comodatarios.

En razón de lo expuesto, consideran que la sentencia es arbitraria, violatoria de las reglas de la lógica y de la normativa de fondo. Solicitan, en consecuencia, que se haga lugar al recurso y se revoque el pronunciamiento atacado.

Corrido el traslado del memorial, el 27/05/2025 contestó la parte actora, quien solicitó el rechazo del recurso por los motivos que allí expone y a los que cabe remitirse en honor a la brevedad.

IV.- Vistos los motivos recursivos y confrontados con los fundamentos que sostienen el pronunciamiento impugnado, las constancias de la causa, las pruebas rendidas y la normativa legal aplicable, se anticipa que el recurso no tendrá favorable acogida, por los argumentos que a continuación se desarrollan.

En primer término, se advierte que con la aprobación del testamento de la causante Isabel Inés Silva, en fecha 22/05/2007 (Expte. n.º 877/93, cuerpo XIV, ff. 2775; que se tiene a la vista), los Sres. Jesús Amado Silva, María Inés del Huerto Silva y Julio Francisco Silva -los dos últimos causantes de los actores en autos-, fueron investidos como herederos y se convirtieron en continuadores de la posesión ejercida por la Sra. Isabel Inés Silva; posesión que no se encuentra controvertida.

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán tiene dicho que: "*Conforme los arts. 3413/3415 del Cód. Civ. los herederos testamentarios debían pedir a los jueces la posesión hereditaria exhibiendo el testamento, pero, una vez dada la posesión judicial de la herencia, tenían la misma posesión hereditaria de los herederos forzosos, juzgándose que sucedieron inmediatamente al difunto, sin ningún intervalo de tiempo y con efecto retroactivo al día de su muerte. Estas reglas imperan expresamente para el caso bajo examen. Es así que, mientras que para la adquisición de la posesión por actos entre vivos es necesaria la conjunción de un acto material de aprehensión (corpus) más el ánimo de tenerla como dueño (animus dominis), en el caso de sucesión por causa de muerte el heredero instituido en testamento es continuador de la posesión del difunto a partir del momento de la muerte del causante una vez dada la posesión judicial*" (CSJT, sentencia n.º 1113 del 22/08/2024).

De allí que los accionantes, en tanto continuadores de la posesión adquirida por sus causantes - María Inés del Huerto Silva y Julio Francisco Silva-, se encuentran legitimados para accionar, conforme lo resolvió la sentencia en crisis.

A su turno, se tiene en cuenta que por aplicación del art. 2445 del Código Civil (arts. 1929 y 1930 CCCN), la posesión se conserva por la sola voluntad de continuar en ella.

Se ha expresado que: "*Tal voluntad de conservar la posesión se presume que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Es decir, que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente la intención o ánimo de conservarla. La frase terminal del artículo analizado pone de manifiesto que la voluntad originaria se juzga persistente mientras no se exteriorice una intención opuesta, por lo que resulta claro que la posesión se conserva solo animus domini, lo que se ha computado como una adhesión de Vélez Sarsfield al criterio subjetivo de Savigny (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da. ed. actualizada, La Ley, Buenos Aires, pág. 412)*" (CSJT, sentencia n.º 477 del 21/06/2012).

La Corte Suprema de Justicia de Tucumán tiene dicho que "*Si bien el animus no implica una mera voluntad íntima, no luce acreditado en autos la consumación de la pérdida de la posesión ni una voluntad contraria a su subsistencia. Tan es así, que se ha llegado a decir que 'es posible que el poseedor no tenga la intención de conservar la posesión, pero mientras no exteriorice su voluntad, ella no produce efecto alguno' (Kiper Claudio M, Código Civil Comentado, t. 10, dir. Zannoni, E., 1ra reimpresión ed. Astrea, Buenos Aires, 2009, pág. 435). El autor recién citado expresa que una consecuencia práctica de la regla señalada es que 'quien sostenga que el poseedor abandonó la posesión por faltarle el ánimo, deberá demostrarlo' (ob cit., pág. 439), lo que no ha sido acreditado en la especie por el demandado (CSJTuc., sentencia N° 879, 24/11/2011)" (CSJT, sentencia n.º 136 del 26/02/2019).*

No existen constancias en el *sublite* de que la Sucesión hubiera manifestado -a través de sus administradores- su voluntad expresa de abandonar la posesión. Por el contrario, tal como fue

advertido por la magistrada de grado en su sentencia, se llevaron a cabo actos que exhiben una voluntad contraria, como ser: el pago del impuesto inmobiliario correspondiente al período de octubre de 2010; el pago anual del citado impuesto correspondiente al año 2015; el pago de CISI del año 2011.

En consecuencia, los agravios no logran conmover la decisión judicial de tener a los actores como legitimados para accionar en el presente proceso.

Sin perjuicio de ello, a los fines de la solución del presente, debe recordarse que: *"la conclusión vinculada a la legitimación activa y pasiva debe juzgarse con base a un examen integral de la plataforma fáctica del caso pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida - verificando la calidad alegada al demandar el desalojo- sin soslayar si la calidad invocada por la demandada para oponerse al desahucio, resulta verosímil"* (CSJT, sentencia n.º 1653 del 27/12/2016).

A la luz de lo expuesto, se adelanta que en el caso bajo análisis, la posesión invocada por las terceras como fundamento para repeler el desalojo, no resulta verosímil.

En efecto, la magistrada de la instancia anterior consideró que las terceras no lograron acreditar su carácter de herederas de la Sra. Yolanda Cayo Tarco.

En su memorial de agravios, las recurrentes cuestionan el decisorio, con fundamento en que rige en el caso el art. 2280 del CCCN, el que establece que: *"Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa (...) y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor..."*.

Las quejas no resultan procedentes. Al contestar la demanda, las terceras narraron que la Sra. Yolanda Cayo Tarco regresó a Perú; y acompañaron documentación que daría cuenta del fallecimiento de aquélla en fecha 27/02/2018 y de la declaración que inviste al Sr. Juan Manuel Cayo Tarco como su heredero.

Según el relato de las recurrentes, el vínculo que las unió a la Sra. Yolanda Cayo Tarco, es el de "tía-sobrinas" (la Sra. Cayo Tarco es hermana de su padre), es decir, se trata de un parentesco de tercer grado de consanguinidad por línea colateral.

Dicha circunstancia impide que el carácter de heredero se adquiriera *ministerio legis*, como pretenden las recurrentes. Ello sólo ocurre cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge (conf. art. 2337 del CCCN).

Por el contrario, el art. 2338 del CCCN, aplicable en la especie, establece que *"En la sucesión de los colaterales, corresponde al juez del juicio sucesorio investir a los herederos de su carácter de tales, previa justificación del fallecimiento del causante y del título hereditario invocado"*.

Sobre el particular, la doctrina explica que *"A falta de herederos legitimarios concurren a la sucesión del causante los parientes colaterales hasta el cuarto grado inclusive (art. 2438). Éstos son llamados a la sucesión por imperio de la ley pero no pueden tomar la posesión de la herencia si no les es conferida judicialmente, al igual que los herederos llamados por voluntad del testador"* (Córdoba, Marcos M. en *"Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado"*, Lorenzetti, Ricardo -Dir.-, Ed. Rubinzal - Culzoni, Tomo X, p. 613).

Resta señalar que conforme a los hechos narrados en la contestación de demanda, antes de regresar a Perú, la Sra. Cayo Tarco dejó a sus sobrinas las llaves del inmueble, para que dispusieran de éste *"en calidad de poseedoras"*.

Sin embargo, según fue correctamente ponderado por la magistrada de la instancia anterior, las terceras no arrimaron al proceso prueba alguna relativa a los hechos alegados, ni tampoco a la realización de actos materiales tendientes a acreditar el efectivo ejercicio de una posesión *animus domini*.

Cabe recordar 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 tendría 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*" (CSJT, sentencia n.º 427, del 29/7/1994; sentencia n.º 110 del 04/3/1996; sentencia n.º 504 del 03/7/1997; sentencia n.º 832 del 10/10/2000; sentencia n.º 710 del 06/9/2000; sentencia n.º 949 del 06/12/2011; entre muchas otras); circunstancia que no se verifica en la especie.

En efecto, la única prueba aportada por las terceras, consiste en un contrato de comodato del inmueble, sin fecha cierta, celebrado entre la Sra. Martha Silvia Cayo Galindo -en carácter de comodante- y el Sr. Juan Alberto Cayo Tarco -en carácter de comodatario-; el que fue reconocido por este último, en audiencia celebrada en fecha 15/05/2024.

No obstante, dicho acuerdo no resulta determinante para acreditar la posesión con ánimo de dueño invocada, toda vez que por medio del comodato, sólo se cede el uso y goce de la cosa; cesión que puede concretar no sólo el poseedor, sino también aquél que sólo ejerce la tenencia.

En esta línea, calificada doctrina sostiene que "*En cuanto a las cosas ajenas, éstas podrán ser objeto del contrato de comodato, ya que con este contrato no se transmite su propiedad, por lo cual sólo es necesario tener sobre la cosa un derecho real o personal de uso y goce*" (Salgado, Alí Joaquín, "*Locación, Comodato y Desalojo*", Ed. Rubinzal - Culzoni, p. 219).

Atento a ello, la sentencia debe confirmarse, toda vez que el plexo probatorio aportado al proceso, valorado en su integridad conforme a la sana crítica, conduce a concluir en la falta de verosimilitud de la posesión esgrimida por las recurrentes, resultando en consecuencia la obligación de restituir el inmueble objeto de litigio.

V.- Por todo lo expuesto, considero que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por las terceras Martha Silvia Cayo y Mabel Cayo Galindo, contra la sentencia de fecha 30 de abril de 2025 y, en consecuencia, confirmar el pronunciamiento atacado.

VI.- Atento al resultado al que se arriba, las costas generadas en esta instancia se imponen a las recurrentes vencidas (conf. art. 62 del CPCC, ley n.º 9531).

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I.- NO HACER LUGAR, por lo considerado, al recurso de apelación interpuesto por las terceras **Martha Silvia Cayo y Mabel Cayo Galindo**, contra la sentencia de fecha 30 de abril de 2025, la que se confirma.

II.- COSTAS de esta instancia como se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

RODOLFO M. MOVSOVICH LUIS JOSÉ COSSIO

POR ANTE MI QUE DOY FE :

FRANCISCO ALFREDO GARCIA DEGANO

Actuación firmada en fecha 25/07/2025

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

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

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

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