

Expediente: 542/22

Carátula: **HERRERA SANDRA VICTORIA C/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **19/04/2024 - 00:00**

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

20161322793 - HERRERA, SANDRA VICTORIA-ACTOR

90000000000 - DEMETRI, MARCO ANTONIO-DEMANDADO

20161322793 - SEIDAN, CARLOS MARCELO-POR DERECHO PROPIO

30716271648510 - HERRERA, GRISELDA NATALIA-DEMANDADO

307162716482 - DEMETRI, THIAGO BENJAMIN-DEMANDADO

30716271648408 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIA. NOM, -DEFENSOR DE MENORES

20161322793 - BAZZI, MILAGRO-DERECHO PROPIO

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 542/22



H104087778279

**JUICIO: HERRERA SANDRA VICTORIA c/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA s/ DESALOJO. EXPTE. N.º 542/22.**

San Miguel de Tucumán, 18 de abril de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “HERRERA SANDRA VICTORIA c/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA s/ DESALOJO”, y;

### RESULTA

I.- En fecha 03/03/2022 se presentó la actora, mediante su letrado patrocinante Dr. Carlos Marcelo Seidan, y promovió demanda de desalojo por vencimiento del plazo del convenio de desocupación, en contra del Sr. Marco Antonio Demetri, respecto del inmueble ubicado en calle Granaderos de San Martín N° 850 de esta ciudad.

Al relatar los hechos sostuvo que en fecha 01 de julio del año 2020, suscribió un contrato con el Sr. Rodrigo Héctor Daniel, DNI N° 11.076.199, del cual surge que es cesionaria de “todas las acciones, derechos y obligaciones derivadas del boleto de compraventa suscripto con Griberco S.A. en fecha 12 de febrero de 1990 con respecto a un inmueble ubicado sobre calle Granaderos de San Martín n°850.

Indicó que dicho instrumento, que se encuentra debidamente certificado por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas, justifica su legitimación activa, además de otros instrumentos adjuntados.

Expresó que la acción de desalojo es iniciada con fundamento en una relación de naturaleza contractual. Así, manifestó que entre el anterior propietario, es decir, el Sr. Rodrigo y el actual demandado, existía un contrato de locación, que respetó y mantuvo de manera verbal para que se

prorrogara tácitamente el contrato, adecuando de común acuerdo el precio del mismo y demás condiciones. Alegó que esto se encuentra previsto en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Dijo que con motivo de la pandemia y en clara demostración de su buena fe, le permitió al demandado y a su grupo familiar continuar habitando el inmueble. En fecha 19 de enero del año 2021 (es decir 6 meses después de que la misma informara la no renovación del contrato y solicitara el desalojo del inmueble), se firmó con el Sr. Demetri un convenio de desocupación, por el cual el mismo se comprometía a desocuparlo hasta el mediodía del 31 de marzo del 2021, lo que no ocurrió.

Refirió que llegada la fecha acordada para el desalojo del inmueble, como los ocupantes dejaron de contestar las llamadas, decidió buscarlos para tratar de llegar a un nuevo acuerdo. Sin embargo, el demandado comenzó a realizar acciones como por ejemplo el cambio en la titularidad en EDET, en donde solicitaron que las boletas de luz estén de ahora en más a nombre de un integrante de la familia del demandado, por lo cual esta parte realizó el reclamo a la empresa, la cual respondió a través de nota AM N° 598/2021 que la misma no solicita documentación alguna que respalde la titularidad del inmueble de quien peticiona el cambio.

Por su parte, adjuntó dos cartas documentos de fecha 9 de abril de 2021, donde se intimó a los ocupantes ilegales del inmueble a desocuparlo en el plazo establecido, las cuales fueron ignoradas por los mismos, por lo que se procedió a entablar la acción penal correspondiente por el delito de usurpación y abuso de confianza caratulada por la unidad de decisión temprana como DEMETRI MARCOS ANTONIO Y OTRO s/ USURPACIÓN Y OTROS, legajo S-020854/21.

Por último, adjuntó comprobantes de pago y la incorporación en el régimen de regularización de deudas fiscales del inmueble.

**II.-** El día 28 de junio de 2023 se proveyó la citación de las partes a la Primera Audiencia prevista por el artículo 466 N.C.P.C.C.T., y conforme surge de los informes del oficial notificador subidos al sistema SAE en fechas 27/07/2023 y 28/07/2023, las partes fueron debidamente notificadas.

**III.-** En fecha 06/09/2023 la Sra. Griselda Natalia Herrera, en su carácter de poseedora del inmueble sito en Granaderos de San Martín N° 850 de San Miguel de Tucumán, presentó escrito en formato digital mediante el cual realizó las negativas de rigor e impugnó la documentación en virtud del art. 435 CPCCT sosteniendo que no fue emanada por su parte sino por terceras personas, desconociendo la autenticidad, autoría, fecha y contenido de todos y cada uno de estos documentos. También desconoció e impugno el convenio de desocupación presentado en autos a fs. 13 y 14 del PDF, e indicó que quien lo suscribe no vive en el domicilio, expresándose claramente en la demanda que el Sr. Demetri vive en calle Las Heras N° 1672.

Al relatar los hechos manifestó que hace más de diez años ocupa el inmueble ubicado en Granaderos de San Martín N° 850 en carácter de poseedora. Indicó que el ingreso a dicho inmueble fue en el año 2013. Aclaró que el inmueble en ese momento estaba en situación de abandono e ingresó al mismo porque no tenía donde vivir junto a sus cinco hijos menores de edad.

Relató que en esta vivienda nació su sexto hijo, Bautista Eliasin Demetri, nacido en 16 de Enero de 2.018 y que el Sr. Marco Antonio Demetri desde hace más de dos años que no vive en el inmueble, habiéndose separado en términos controvertidos a finales del año 2020.

Afirmó desconocer el convenio suscripto por el Sr. Demetri, afirmando que el mismo es falso en su contenido ya que en enero de 2.021 el Sr. Demetri no residía más en el inmueble como

consecuencia de su separación.

Interpuso excepción de falta de legitimación pasiva por revestir el carácter de poseedora del mismo. La posesión del inmueble resulta indubitable en el presente caso por la realización de actos posesorios concretos, como ser las refacciones y construcciones realizadas, sin perjuicio de la ocupación efectiva que tiene del mismo desde hace más de 10 años.

**IV.-** La primera audiencia tuvo lugar el día 07/09/2023, conforme surge del acta de igual fecha. A la misma compareció la parte actora, asistida por los letrados Carlos Marcelo Seidán y María del Milagro Bazzi; y el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Ira. Nominación Dr. Gerardo Daniel Tomás asistiendo a la parte demandada Sra. Griselada Natalia Herrera. El codemandado Demitri Marco Antonio no compareció a la audiencia.

La parte demanda contestó oralmente la demanda; acreditó la existencia de menores (hijos del demandado), solicitó integrar la litis con el Abogado del Niño y dar intervención a la Defensoría de Niños, Niñas, Adolescentes e Incapaces que por turno corresponda y se expidió sobre la prueba documental acompañada por la parte actora. En función de las particularidades de la posición asumida, se dispuso un cuarto intermedio.

**V.-** Por proveído de fecha 08 de septiembre de 2023 se proveyó la presentación de fecha 06/09/2023 y 07/09/2023, agregándose el escrito de contestación de demanda, se ordenó recaratular el presente expediente quedando de la siguiente manera: "HERRERA SANDRA VICTORIA c/ DEMETRI MARCO ANTONIO Y OTRA s/ DESALOJO. EXPTE. N° 542/22"; se dió intervención a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la III Nominación, y a la Oficina del Abogado del Niño, Niña y Adolescentes. Por último se dispuso la reanudación de la "Primera Audiencia" para el día 02/10/2023.

**VI.-** El día 14/09/2023 se presentó el Dr. Jorge Marco Tulio e informó falta de consentimiento de los menores Bautista Elizaxin Demetri y Francisco Mateo Demetri, y la representación de Thiago Benjamin Demetri, quien contestó demanda en los términos que expresó en su presentación de igual fecha y a los que me remito en honor a la brevedad.

**VII.-** En fecha 26/09/2023 la Dra. Adriana Mónica Romano Mazzone, Defensora de N. A. Y C. R. III Nom. , asumió la representación en el rol complementario de los menores referidos en el punto precedente.

**VIII.-** La continuidad de la primera audiencia se celebró en fecha 02/10/2023. A la misma concurrió la actora asistida por sus letrados apoderados, la codemandada Griselda Natalia Herrera asistida por el Defensor Oficial de la la Nominación Dr. Gerardo Daniel Tomas y el auxiliar Agustín Martínez; el menor Thiago Benjamin Demetri, asistido por el abogado del niño Dr. Jorge Alfredo Marcotulio y la Dra. Ana Vanessa Figueroa por la Defensoria de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IIIa. Nominación.

En el acto el Dr. Marco Tulio ratificó su presentación de fecha 14/09/2023, lo mismo hizo la Defensora respecto a su dictamen. Por su parte la actora contestó la exepción de la demandada de falta de legitimación pasiva. Solicitó su rechazo por improcente alegando que la acción fue planteada en contra del Sr. Demetri y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble objeto de la litis, por lo que la acción también es en contra de la Sra. Herrera ya que al momento de contestar demanda manifestó que se encuentra ocupando el inmueble. Invocó el art. 490 de nuestro digesto procesal y refirió que el Sr. Demetri al no contestar el convenio se tiene como válido. Afirmó que al momento de celebrar el convenio el Sr. Demetri se encontraba viviendo en el inmueble, invocó como prueba lo expresado por el hijo de la demandada quien manifestó que

conoce a la actora porque fue a hablar con su padre. Por último citó jurisprudencia.

Determinados los hechos controvertidos, en el mismo acto de audiencia se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes, las cuales consistieron en documental e informativa por la parte actora y documental, informativa y testimonial por la parte demandada. Por último se fijó fecha de celebración de la Segunda Audiencia.

**VIII.-** En la Segunda Audiencia de Pruebas, prestaron declaración los testigos propuestos por la demandada, siendo tachado por la parte actora el testigo Antonio Ruben Ibañez, en su persona y en sus dichos. De la tacha se corrió traslado a la otra parte, quien rechazó la misma. Culminado el término probatorio se ordenó practicar la correspondiente planilla fiscal.

**IX.-** Habiéndose concedido a las partes beneficio para litigar sin gastos en sentencias de fecha 17/04/2024 respectivamente, en virtud del art. 214 inc. 9 última parte y art. 88 del CPCCT y estando los presentes autos a despacho para resolver corresponde emitir pronunciamiento.

## **CONSIDERANDO**

**I.- LA POSICIÓN ASUMIDA POR LA PARTES - TRABA DE LA LITIS:** La actora promovió acción de desalojo por la causal de vencimiento del plazo del convenio de desocupación, invocando su calidad de locadora, en contra del Sr. Marco Antonio Demetri, respecto del inmueble ubicado en calle Granaderos de San Martín N° 850 de esta ciudad. Invocó art. art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación y adjuntó documentación para probar su legitimación activa.

Por su parte la codemandada, Griselda Natalia Herrera, interpuso como defensa excepción de falta de legitimación pasiva y afirmó ser poseedora animus domini.

Precisados los términos de la disputa, cabe abocarme a la resolución de la causa.

**II.- LEGITIMACION ACTIVA:** En primer lugar corresponde corroborar la legitimación activa de la actora por ser uno de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida. Esto supone que para que el Juez esté en condiciones de examinar la pretensión en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; es decir, que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa en su caso.

Así 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).

En esta línea la Corte Suprema de la Provincia dijo: "...La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda (título y modo), pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (CSJT- N° de Sentencia: 467- Fecha: 21/06/12).

Cuando se trata de analizar la legitimación activa en un proceso de desalojo, las distintas soluciones posibles a dicha problemática dependen de las particulares circunstancias del caso concreto, y en especial del carácter invocado por el actor como sustento de su pretensión (cfr. CSJT, sentencia n° 103 del 22/03/2011, entre otras).

En la especie, al promover demanda la actora afirmó haber celebrado un convenio de desocupación con el codemandado, Sr. Demetri. Del mismo surge que la accionante, en su carácter de propietaria del inmueble en cuestión, celebra con el Sr. Demetri, en su carácter de tenedor precario, un convenio de desocupación. También, en la misma presentación afirmó que en realidad el Sr. Demetri era locatario del anterior propietario del inmueble, afirmando que entre el Sr. Rodrigo y el demandado existía un contrato de locación que ella respetó y mantuvo de manera verbal adecuando de común acuerdo el precio del mismo y demás condiciones, invocando aplicación al caso del art. 1218 CCC. Sumado a ello, adjuntó una cesión de boleto de venta celebrada entre el Sr. Rodrigo y la Sra. Herrera con firma certificada por escribano, pero no adjuntó ningún instrumento que acredite el invocado contrato de locación celebrado entre Rodrigo y Demetri.

Es decir que de los propios términos de su demanda y de la documentación presentada por la accionante surge que no indicó con claridad en qué calidad promovería la acción de desalojo, si como propietaria o locadora. Tampoco expresó específicamente si los demandados serían locatarios, tenedores precarios o intrusos, puesto que simultáneamente la actora afirma que el Sr. Demetri es locatario en tanto celebró ese tipo de contrato con el anterior dueño y que ella respetó, para luego invocar un convenio de desocupación del cual surge que Demetri lo suscribe como tenedor precario.

Cabe resaltar que la importancia de determinar con claridad en que carácter la actora demanda el desalojo es importante a los fines de corroborar luego su legitimación activa, ya que dependiendo el título que ésta invoque serán las pruebas que deberá producir para demostrar que se encuentra legitimada para accionar por desalojo.

Así, si la demandante afirma ser propietaria, deberá acompañar título (escritura pública) y acreditar la posesión de la cosa, porque si no tiene la posesión se carece de legitimación para accionar por desalojo y, la acción pertinente para recuperar la posesión en poder de terceros es la reivindicación. Quien alega su calidad de propietario demandando por intrusión a quien se titula poseedor, debe demostrar, si le es negado, que tiene efectivamente esa calidad, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble. La transmisión del dominio del inmueble locado y su inscripción registral otorgan legitimación activa al propietario para demandar el desalojo. Por el contrario, carecen de derecho quienes promueven el desahucio sin ser propietarios ni poseedores del inmueble (Peral, Juan Carlos- Hael Juana Ines. Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán. concordado, Comentado y Anotado. Tomo II. Artículos 392 al 764. Pag.96-97).

Por otro lado, "quien demanda el desalojo a título de locador, sólo debe probar la locación, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque en tal supuesto, el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión" (Arean, B. Derechos Reales, t. 1, ps. 244 y 258).

Ahora bien, la parte actora invocó la causal de vencimiento de convenio de desocupación y fundó su legitimación en el carácter de continuadora de la personalidad jurídica del locador, Sr. Rodrigo Hector Daniel. En consecuencia, entiendo que el análisis debe circunscribirse a determinar si las pruebas arrojadas al proceso, abonan el carácter invocado por la actora de ser "continuadora de la personalidad jurídica del locador".

Como ya señalé, al promover la presente demanda, la actora afirmó que la acción de desalojo es iniciada con fundamento en una relación de naturaleza contractual, existiendo entre el anterior propietario y el actual demandado un contrato de locación que ella respetó y mantuvo de manera verbal, el cual se prorrogó tácitamente, conforme lo previsto en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Así planteada la cuestión, cabe señalar que tanto la doctrina como la jurisprudencia han sido contestes en señalar que "si se acciona por vencimiento de término de locación y falta de pago, debe probarse fehacientemente la locación, aunque sea verbal, ante la negativa de los accionados en reconocer dicha vinculación contractual. Aunque los demandados no han probado su afirmación de que son poseedores por adquisición del inmueble que ocupan, ésta falencia no determina su desahucio. El demandado con solo negar la locación y quedarse quieto triunfa cuando le corresponde al actor la carga de la prueba del contrato en base al cual reclama la restitución" (Cám. 4 Apel. Civ. y Com. Córdoba, 1/10/85, SAIJ, sum. R0009423, pág. 567, pto. 6 de la obra Juicio de Desalojo - Beatriz A. Areán - Editorial Hammurabi).

Encuadrada la demanda por la propia accionante en este marco, (la actora) debía probar la relación locativa para que prosperase la demanda; cosa que no logró pues de la prueba instrumental arrojada no surge que existiera la invocada locación verbal ni con el Sr. Demetri ni con la Sra. Natalia Herrera.

En otras palabras, es la parte actora que petitionó el desalojo del inmueble en virtud de un supuesto convenio locativo celebrado verbalmente entre las partes quién debió probar su existencia, lo que no hizo (art. 322 del CPCCT).

Por otra parte, el convenio de desocupación no resulta un indicio de la celebración de la supuesta locación verbal, puesto que del mismo surge que la Sra. Sandra Herrera celebra el mismo en su carácter de propietaria, refiriéndose al Sr. Demetri como tenedor precario y no como locatario.

Sumado a ello, si de los términos en que fue celebrado el convenio de desocupación entre la actora y el Sr. Demetri interpretara que la Sra. Herrera promovió la demanda en calidad de propietaria, tampoco tal carácter se encuentra acreditado con la documental adjuntada. Es que el contrato de cesión de boleto no alcanza por sí solo para acreditar la legitimación de la actora -con los alcances establecidos por la doctrina legal del Cívero Tribunal de la Provincia- a los fines de exigir la restitución del bien vía la presente acción.

Sobre el particular nuestra CSJT dijo: "Cuando la acción de desalojo se intenta invocando el actor su calidad de propietario, resulta aplicable la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, conforme a la cual "si el titular del dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble"(CSJT, sentencia N° 690 del 03/10/1996; sentencia N° 171 del 13/03/2006; sentencia N° 819 del 23/10/1998; sentencia N° 567 del 23/06/2008; sentencia N° 570 del 09/08/2010; entre muchas otras).

Además de ello, no puedo pasar por alto que entre el boleto de cesión, el libre deuda emitido por Griberco SA y las facturas del impuesto inmobiliario existe una discordancia en el número de padrón

catastral y municipal. Es que mientras en la "cesión de boleto" puede leerse en su artículo primero que: "El Señor Rodrigo dice que cede y transfiere a favor de Sandra Victoria Herrera, y esta acepta, todas las acciones, derechos y obligaciones derivadas del Boleto de Venta suscrito con Giberco S.A. en fecha 12 de febrero de 1990, con respecto a un inmueble ubicado en zona sud de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, en el lugar denominado Los Vazquez hoy sobre calle Granaderos de San Martín N° 850, el que forma parte de una mayor extensión identificada con **Padrón 231.001** (...)" ; en el libre deuda emitido por Giberco SA surge que el Sr. Rodrigo Hector Daniel cumplió los pagos correspondientes al "lote N° 7, Manzana C (antigua denominación lote N° 5 de la manzana c) con nomenclatura catastral **Padrón N° 336.558, Padrón Municipal N°62.061**" (el resaltado me pertenece). Es decir, los padrones de una y otra propiedad son diferentes y los pagos del impuesto inmobiliario que realizó la Sra. Sandra Herrera refieren al Padrón N° 336.558 y no al que se indica en la cesión de boleto (Padrón N° 231.001).

Es de resaltar que al momento de celebrar la cesión de boleto (fecha 01/07/2020) las partes contaban con el libre deuda (emitido en fecha 28/09/2002), puesto que fue expedido por Giberco muchos años antes de la celebración de la cesión, por lo que no podría alegarse desconocimiento en el número de padrón o que, al tratarse el inmueble objeto de la litis de una mayor extensión, no contaban con la identificación catastral que figura tanto en el libre deuda como en las facturas del impuesto inmobiliario.

Además de todo lo hasta aquí referenciado, la actora también adjuntó una constancia policial por usurpación de fecha 29/12/2021 donde no figura ella como víctima sino el Sr. Rodrigo Hector Daniel. Esto es relevante puesto que refleja una falta de correspondencia temporal, ya que según la cesión de boleto la Sra. Herrera ya había adquirido el inmueble en cuestión (cesión de fecha 01/07/2020), por lo que no debería ser el Sr. Rodrigo la víctima de la usurpación denunciada, siendo los acusados los demandados en autos (Sr. Demetri y la Sra. Natalia Herrera) sino la nueva adquirente del inmueble ubicado en Granaderos de San Martin N° 850 de esta ciudad.

En virtud de lo hasta aquí expuesto, cabe concluir que de la propia instrumental adjuntada en autos por la actora no surge su calidad de locadora a los fines de obtener el desahucio del inmueble en cuestión, por lo que cabe concluir que carece de legitimación para intentar la acción de desalojo entablada; situación que determina el rechazo de la demanda y exime el tratamiento y resolución de las defensas interpuestas.

**III.- COSTAS:** Las costas se imponen a la parte actora siguiendo el principio objetivo de la derrota habiendo resultado sustancialmente vencida (art. 60/61 del CPCCT.).

**IV- HONORARIOS:** Atento a los términos en que quedó planteada la acción, el caso de autos se enmarca dentro de lo prescripto en el último párrafo del artículo 57 de la ley N°.5480, al tratarse de un juicio de desalojo en donde no hay valor locativo. En consecuencia, corresponde diferir su pronunciamiento 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 último párrafo y 39 inc. 3 y 4 de la ley N°.5480. Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- RECHAZAR** la presente acción de desalojo interpuesta por SANDRA VICTORIA HERRERA en contra de MARCO ANTONIO DEMETRI Y NATALIA GRISELDA HERRERA, conforme a lo considerado.

**II.- COSTAS** a la actora vencida (arts.60/61 CPCCT).

**III.- RESERVAR PRONUNCIAMIENTO** sobre regulación 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 último párrafo y 39 inc. 3 y 4 de la ley N°.5480.

**HAGASE SABER**

**CECILIA MARIA SUSANA WAYAR**

**JUEZA**

**Actuación firmada en fecha 18/04/2024**

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia Maria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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