Expediente: **167/24**
Carátula: **LAZARTE EMILIA CLEMENTINA C/ DIAZ JUAN Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **28/05/2025 - 04:35**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648857 - LAZARTE, EMILIA CLEMENTINA-ACTOR
90000000000 - MENDOZA, GREGORIO-DEMANDADO
27213303622 - DIAZ, JUAN-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 167/24

H20461505495

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones Ia. Nom.-

JUICIO: LAZARTE EMILIA CLEMENTINA c/ DIAZ JUAN Y OTROS s/ DESALOJO EXPTE N° 167/24.

AUTOS Y VISTO:

Para resolver en estos autos caratulados **JUICIO: LAZARTE EMILIA CLEMENTINA c/ DIAZ JUAN Y OTROS s/ DESALOJO EXPTE N° 167/24**

RESULTA

Que en fecha 02/07/2025 se presenta el letrado Agustín Eugenia Acuña, Defensor oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, en representación de la actora Emilia Clementina Lazarte, DNI: N° 13.968.984, con domicilio en calle 25 de Mayo esquina Independencia, de la localidad de Lamadrid y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 3071621648857, inicia demanda de desalojo en contra de JUAN DÍAZ, DNI N° desconocido, con domicilio sobre la cancha, al frente de la Ruta 157, se llama "Los Cercos" y de GREGORIO MENDOZA, DNI N° desconocido, conocido como "Goyo", con domicilio en 25 de Mayo S/N° a la par de la actora.

Funda su pretensión afirmando que desde el 28/09/93 su mandante posee el inmueble ubicado en 25 de Mayo esquina Independencia, vía la cesión de acciones y derechos posesorios que realizó con María Dominga Brito de Fernández y Norberto Manuel Fernández, ante el Juzgado de Paz de Lamadrid, viviendo toda su vida ahí.

Alega intrusión del demandado, manifestando que en el año 2008 o 2009, uno de los demandados "Goyo" Mendoza ingresó al inmueble y ocupó una parte de él. Afirma que su mandante nunca pudo hacer que se fuera, puesto que éste dijo que le alquilaba a Juan Díaz.

Acompaña la siguiente documentación original: 1.- Un contrato de cesión de acciones y derechos hereditarios entre Dominga Brito de Fernández, y Norberto Manuel Fernández, por un lado, y Emilia

Clementina Lazarte, por el otro, de fecha 28/09/1993.

2.- Por decreto de fecha 02/12/2024 se ordena correr traslado de la demanda y se fija fecha de primera audiencia del proceso sumario, que se celebró en fecha 11/02/2025, conforme lo previsto por arts. 489, 466, 467, 468 y sgtes. CPCCT. Y se ordena la constatación del art. 496. En fecha 05/12/2024 se agrega acta de constatación de fecha 04/12/2024 practicada por el Sr. Juez de paz de Lamadrid.

3.- En fecha 11/02/2025 se celebra la primera audiencia conforme art. 468 NCPCCT, a la cual comparece la actora con el letrado Francisco Gómez Romero, de la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo Itinerante.

Y comparece uno de los demandados JUAN ELVIO DIAZ, DNI N° 24.688.763, representado por la Dra. Nancy Graciela Figueroa Páez, en el carácter de apoderada conforme poder especial para juicios que acompaña en fecha 10.02.2025, planteando, en primer lugar que la demanda no cumple con los requisitos previstos en el Art. 417 del CPCCT, por encontrarse defectuosa, incompleta, confusa e ininteligible. Corrido traslado del planteo, el mismo es desestimado, con costas.

Luego contesta demanda haciendo una negativa general y particular de los hechos y afirmando que el Sr. Díaz Juan Elvio en fecha 21/07/2006, adquirió mediante Boleto de Compraventa una fracción de un inmueble ubicado en la localidad de Lamadrid sobre calle 25 de Mayo S/N, compuesto de 10 metros de frente sobre calle 25 de Mayo, por 12 metros de fondo, cuyos linderos determina: al norte con terreno baldío de Julio Rivadeneira, al Sur: con terreno de Guido Rivadeneira y la actora de autos, al Oeste con la propiedad de Luis Gómez (sucesión) al Este: calle 25 de Mayo S/N cuyo vendedor, Sr. Serrano Luis Remigio, a su vez lo adquiere en fecha 01/03/1996, mediante la compraventa realizada con sus anteriores dueños Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito de Fernández.

Refiere que los Sres. Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito eran los legítimos dueños en virtud de su posesión pública y pacífica, del inmueble ubicado en calle Independencia esquina calle 25 de Mayo de la localidad de Lamadrid, cuyas medidas originales eran 12 mts.de frente por 50 mts.

Afirma que, de dicho inmueble, la Sra. Dominga Brito de Fernández y su marido Norberto Manuel Gonzalez cedieron y transfirieron a la actora, una fracción de 12 metros de frente por 30 de lado, según informe de la Comuna que ofrece como prueba, quedando el frente de la vivienda de la actora por calle independencia. Y en fecha 01/03/1996 cedieron la fracción lindera, compuesta de 10 metros de frente por 12 metros de lado al Sr. Serrano Luis Remigio y éste, a su vez, vendió dicha fracción en fecha 21/07/2006 al demandado, mediante Boleto de Compraventa (fracción de inmueble que tiene su frente sobre calle 25 de Mayo).

Afirma que el Sr. Serrano se dedicaba a la venta de materiales para la construcción y ocupaba el terreno adquirido para la carga y descarga de áridos, ladrillos, ya que éste tenía su negocio al frente de la mentada fracción.

Alega que su representado Juan Elvio Díaz, al adquirir el inmueble comienza a construir, y se dirige a la Comuna del lugar a solicitar la demarcación y presenta el Boleto de Compraventa, quedando registrado en el año 2006, que también la Comuna le proporcionó la ayuda de dos albañiles Sres. Rolo Ortiz y Gerez.

Relata que la fracción adquirida no contaba con los servicios de luz ni agua, y que la actora le proporcionó agua para poder construir. Que en el año 2007 pide el servicio de luz a Edet y se

traslada a vivir con toda su familia, compuesta de su esposa Gladis Susana Gordillo y sus hijos Brisa Celena Díaz, Juan Gabriel Díaz, Bianca Morena Díaz y Santiago Nicolás Díaz. Quienes cursaron sus estudios en Escuela Primaria N° 71 de Lamadrid y

escuela secundaria Benjamín Matienzo también de la localidad de Lamadrid.

Luego refiere que explotó un negocio consistente en la venta de artículos varios y bebidas, para lo cual realizó los trámites ante el IPLA, y que en el año 2017, por inundaciones, mudó su domicilio a la ciudad de Aguilares, por lo que alquiló el inmueble al Sra. Osvaldo Mendoza y actualmente a la Sra. Fernanda Villagran.

Concluyendo que su representado posee el inmueble y se ha comportado como dueño desde su adquisición en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin que la actora haya tenido la posesión del mismo.

Acompaña la siguiente prueba documental: 1) Croquis ilustrativo a mano alzada. 2) Original de Boleta de Edet, servicio 473917, a nombre de Diaz Juan Elvio., cuenta corriente en 5 fs. 3) Copias Certificadas de actas de nacimiento de Santiago Nicolás Díaz, Juan Gabriel Díaz, Brisa Celena Gordillo Díaz, en 3 fs. 4) Copia simple de constancia emitida por la Comuna de Lamadrid de fecha 16/05/2023. 5) Copia simple en 1 fs. 6) Original de Boleto de compraventa de fecha 01/03/1996, celebrado entre Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito como vendedores y el Sr. Luis Remigio Serrano como comprador, en 1 fs. 7) Original de Boleto de Compraventa de fecha 21/07/2006, celebrado entre Luis Remigio Serrano como vendedor y Juan Elvio Díaz como comprador, en 1fs.

No comparece a audiencia el codemandado Gregorio Mendoza, decretándose se tenga por incontestada demanda a su respecto.-

Invitadas las partes a conciliar, las mismas no llegaron a un acuerdo, por lo que se delimitaron los hechos controvertidos y conducentes sobre los que no hay conformidad y se ofrecieron pruebas.

4.- En la segunda Audiencia de producción de pruebas celebrada en fecha 12/03/2025 se producen las siguientes pruebas:

Pruebas de la parte actora:

N°1 DOCUMENTAL: Producida

N°2 INSPECCIÓN OCULAR: producida

N°3 INFORMATIVA: parcialmente producida.

Pruebas de la parte demandada:

N°1 DOCUMENTAL: producida,

N°2 INFORMATIVA: parcialmente producida,

N°3 TESTIMONIAL: parcialmente producida,

N°4 DECLARACIÓN DE PARTE: producida,

N° 5 PERICIAL CALIGRÁFICA: producida,

N° 6 INSPECCIÓN OCULAR: producida

Se ordena en la misma audiencia se acumulen los cuadernos de pruebas, se practique planilla fiscal, y se pasen los autos a despacho para resolver, fijándose como fecha de dictado y de notificación de la sentencia el día 28/05/2025

5.- En fecha 15/04/2025 se confecciona planilla fiscal, se deja constancia de que ambas partes obtuvieron certificados para litigar sin gastos, y se pasan los autos a despacho

para resolver.

CONSIDERANDO

Que la actora Emilia Clementina Lazarte promueve proceso de desalojo invocando la causal de intrusión, en contra de Juan Díaz y de Gregorio Mendoza, solicitando se ordene la desocupación del inmueble ubicado en calle 25 de mayo esquina Independencia, de la localidad de Lamadrid.

Alega ser poseedora en virtud de un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, celebrado en fecha 28/09/1993, entre la Sra. María Dominga Brito de Fernández, y su esposo Norberto Manuel Fernández, por una parte, como cedentes y por la otra la Sra. Emilia Clementina Lazarte como cesionaria, sobre un terreno sito en Lamadrid que mide 12 metros de frente por 50 de fondo y que en el año 2008 o 2009 una parte de él fue ocupada por uno de los demandados, Mendoza, quien manifestaba alquilar el inmueble a Juan Díaz.

El demandado Juan Diaz alega ser poseedor de la fracción de terreno objeto de litis, compuesto de 10 metros de frente sobre calle 25 de Mayo, por 12 metros de fondo, en virtud de un Boleto de Compraventa de fecha 21.07.2006, celebrado con Luis Remigio Serrano, quien a su vez lo adquirió de Norberto Manuel Fernandez y María Dominga Britos, mediante boleto de compraventa, de fecha01/03/1996. Que construyó, luego explotó un negocio de venta de artículos varios y bebidas, y que en el año 2017, mudó su domicilio a la ciudad de Aguilares, por lo que alquiló el inmueble primero al Sr. Osvaldo Mendoza y actualmente a la Sra. Fernanda Villagran.

El demandado Gregorio Mendoza no comparece a las audiencias, teniéndose por incontestada demanda en la primera audiencia, siendo de aplicación a su respecto lo previsto por el art. 467, 2° párrf CPCCT

Encontrándose trabada la litis en estos términos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

De manera preliminar, cabe destacar que “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 tenedor sin pretensiones a la posesión.” (Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo “.Pág. 257).-

El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Digesto Procesal en los art. 489 y sgtes. el que prescribe "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

El código procesal no establece en forma expresa quiénes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino sólo quienes pueden ser demandadas (legitimación pasiva), pero al ser esta acción una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa, quien tiene derecho a recuperar

la tenencia, tendrá derecho a demandar, y en principio son: el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el

comodante.

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse de oficio, aun cuando no se hubiere opuesto la defensa de falta de acción, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

En el juicio de desalojo, el juzgador puede efectuar, en cualquier instancia, de oficio y en virtud de la aplicación del principio “iura novit curia”, el necesario examen sobre la legitimidad activa de la parte actora, haciendo mérito de los hechos invocados y probados al momento de dictar sentencia. (CSJT, Melián, J.F. vs Castros, SRL. s/desalojo. Fallo 859 15.10.01).

Siguiendo esta línea de razonamiento, habiendo la actora fundado la acción en su calidad de poseedora del inmueble, y habiendo negado el accionado Juan Diaz que la actora tenga la´posesión de la fracción que él ocupa, pesa sobre la actora la carga de acreditar la calidad esgrimida, conforme art. art 322 CPCCT, y doctrina legal de la CSJT.

En el caso en estudio, la actora alega ser poseedora en virtud de un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, celebrado en fecha 28/09/1993, entre la Sra. María Dominga Brito de Fernández, y su esposo Norberto Manuel Fernández, por una parte, como cedentes y por la otra la Sra. Emilia Clementina Lazarte como cesionaria, sobre un terreno sito en Lamadrid que mide 12 metros de frente por 50 de fondo. Y acompaña dicha contrato de cesión en original, a la vista en este acto, observándose que se trata de un instrumento privado, sellado, suscripto ante el Sr. Juez de Paz de Lamadrid.

El demandado Juan Diaz cuestiona parcialmente la validez del instrumento acompañado por la actora, argumentando que las medidas de fondo del inmueble no surgen claras, por padecer visiblemente de un raspado y/o sobreescrito, afirmando que hubo adulteración.-

Afirma que los Sres. Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito eran los legítimos dueños en virtud de su posesión pública y pacífica del inmueble, cuyas medidas originales eran 12 mts.de frente por 50 mts. Y reconoce que cedieron una fraccion de 12 por 30 metros a la actora; que vendieron otra fraccion de 12 por 10 metros al Sr. Serrano Luis Remigio, quien a su vez le vendió a él la porción en litigio, mediante boleto de compraventa de fecha 21/07/2006.

El actor desconoce y se opone a la instrumental acompañada por el demandado Diaz.

Analizando el plexo probatorio rendido por la actora, en Cuaderno de Pruebas N° 1 ofrece como prueba documental el contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, celebrado en fecha 28/09/1993, entre la Sra. María Dominga Brito de Fernández, y su esposo Norberto Manuel Fernández, por una parte, como cedentes y por la otra la Sra. Emilia Clementina Lazarte como cesionaria, sobre un terreno sito en Lamadrid que mide 12 metros de frente por 50 de fondo, observándose que se trata de un instrumento privado, sellado, suscripto ante el Sr. Juez de Paz de Lamadrid, que es impugnado parcialmente por el demandado Diaz, quien denuncia adulteración en la descripción de la medida de fondo del inmueble, reparándose de la simple observación de la primera página del contrato en cuestión que, en el renglón N° 13, la primera palabra, mecanografiada, donde se lee "cincuenta". está borrado y agregado en forma superpuesta, la palabra "cincuenta", no estando salvada tal rectificación con la firma de las partes, como lo exige el art. 316 CCCN, por lo que tal referencia - cincuenta - carece de fuerza probatoria.

Sin perjuicio de ello, a los fines de acreditar la alegada adulteración, el demandado Diaz ofrece prueba pericial caligráfica, la que se produce en el CPD N° 5, donde se sortea perito calígrafo, resultando desinsaculado el perito calígrafo Ruiz Gabriel Rafael, quien presenta dictámen en fecha 19/03/2025.

Evacuando el primer punto de pericia, por el que la interesada solicitó que el perito dictamine si la primera hoja del contrato y/o cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 28 de Septiembre de 1993, contiene, raspado, borrado y/o sobre escrito en la frase que detalla las medidas del inmueble, el técnico concluyó que *1.- En el anverso de la primera hoja del CONTRATO y/o CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS POSESORIOS, celebrado entre la Sra. MARIA DOMINGA BRITO DE FERNANDEZ – D.N.I. N° 4.989.053 y NORBERTO MANUEL FERNANDEZ – L.E. 6.879.818 (vendedores) y la Sra. EMILIA CLEMENTINA LAZARTE – D.N.I. N° 13.968.984 (compradora), fechado en La Madrid el 28 de Septiembre de 1993, la palabra "cincuenta" (mecanografiada) de la interlinea trece (13), que describe la medida de fondo del inmueble, se encuentra escrita sobre zona borrada, raspada y agregada.*

Detalla el perito en su dictámen que se utilizó para reforzar la visión física, instrumental óptica adecuada desde el punto de vista del análisis físico, lupas de distintos aumentos que le han servido para reforzar la visión ampliando ópticamente el tamaño de los elementos de la zona en estudio que se efectúa con buena iluminación (directa, incidente o inclinada y por transparencia) y la lupa estereoscópica que le ha permitido tener una imagen aconsejable para el estudio del presente caso.

Asimismo, el demandado Diaz requiere se dictamine si las firmas obrantes en el contrato de fecha 01.03.1996 como pertenecientes a Maria Dominga Brito, DNI N° 4.989.053 y Norberto Manuel fernandez, LE N° 6.879.818, corresponden al puño y letra de los vendedores y si la firma obrante en Boleto de fecha 21.07.2006 como perteneciente a DIAZ Juan Elvio, DNI N° 24.688.763 es de su puño y letra.

Concluyendo el perito que, la firma inserta en el reverso, del Boleto de compraventa de fecha 01/03/1996, pertenece al puño y letra de la Sra. MARIA DOMINGA BRITO DE FERNANDEZ – D.N.I. N° 4.989.053, es decir, que es auténtica y la del Sr. NORBERTO MANUEL FERNANDEZ es auténtica. También concluye que la firma estampada por Juan Elvio Díaz – D.N.I. N° 24.688.763, en el instrumento de fecha 21/07/2006 pertenece a su puño y letra, es decir, es auténtica.

Se observa del análisis pericial, que el profesional utilizó técnicas y métodos propios de su conocimiento especial, explicando en su informe los pasos y pautas que siguió, luciendo el dictámen pericial conciso, en lo que hace al estudio de las firmas y la escritura tenidas en cuenta para el análisis respectivo, todo lo cual condujo al experto a la conclusión

referenciada.

El dictámen pericial caligráfico producido por el perito, que luce arreglado a los recaudos necesarios que le confieren eficacia probatoria, teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios cientificos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica (art. 136 CPCCT) - y que, no fué objeto de impugnación por la actora, resulta suficiente, concluyente y atendible para crear la convicción en esta juzgadora que el instrumento fue adulterado respecto a las medidas de fondo del inmueble, confirmándose en consecuencia que la medida objeto de la adulteración, que es " cincuenta ", carece de fuerza probatoria (art. 316 CCCN), y que el Boleto de Compraventa de fecha 01/03/1993 fue suscripto por los mismos firmantes que el instrumento de cesión acompañado por la actora. Sres. María Dominga Brito y Fernandez Norberto Manuel. Es decir, que los cesionarios vendedores, firmaron dichos instrumentos. Lo que constituye un fuerte indicio a favor de la versión del demandado.

También ofrece el actor prueba de inspección ocular, en el CPA2, en el se observa que la Srs. Juez de Paz de Lamadrid, se constituye en el inmueble de litis y constata que la actora se encuentra ocupando un inmueble ubicado en la intersección de las calles 25 de Mayo e Independencia, que tiene forma rectangular y sus dimensiones son 12 metros de ancho por 35 de largo aproximadamente. Y en la fracción contigua, de 9,34 metros de frente por 12 metros de fondo, se encuentra una vivienda ocupada por la Sra. Villagran Fernanda, en calidad de locataria del demandado Juan Elvio Diaz. Relata que cada inmueble cuenta con medidor de servicio eléctrico y conexión de agua potable. Asimismo acompaña croquis y tomas fotográficas de las unidades.

La inspección ocular da cuenta entonces que la actora ocupa una fracción del inmueble de 35 metros de frente por 12 de ancho, en tanto que las tomas fotográficas indican que este inmueble se trata de una casa de dos plantas, separada de otra fracción contigua a la calle Independencia, delimitada con tela metálica. Y que su vecino colindante hacia el norte, es el inmueble actualmente ocupado por Fernanda Villagran, quien dice alquilar el inmueble al demandado, inmueble cuyas medidas son 9,34 de frente por 12 de ancho.

Esta prueba resulta coincidente con acta de constatación de fecha 04/12/2024, donde la funcionaria actuante del Juzgado de Paz de Lamadrid, verifica que el inmueble está ocupado por la Sra. Fernanda Villagran, quien declara alquilar al Sr. Juan Diaz.

De la prueba informativa ofrecida por la actora en CPA 3, surge que EDET mediante informe de fecha 05/03/2025 informa que la titularidad del servicio N° 348712 con domicilio en calle 25 de Mayo esquina Independencia, de la localidad de Lamadrid, está a nombre de la actora, lo que coincide con la constatación analizada, donde el funcionario señala que el inmueble ubicado en la fracción ocupada por la actora posee medidor independiente del medidor de la fracción ocupada por el demandado Juan Diaz

Del análisis de las pruebas rendidas por la actora, se puede concluir que el contrato de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 28.09.1993, en cuya virtud adquirió el inmueble que detalla, describe una medida de fondo - cincuenta metros - que no es tomada como válida por no haber sido salvada con la firma de las partes y por haberse probado su adulteración; que ella ocupa el inmueble ubicado en calle 25 de mayo esquina Independencia, inmueble de 35 metros por 12 - hecho que no fue contravertido en el proceso -; que no logró acreditar ningún acto posesorio respecto de la fracción ocupada por el demandado - actualmente alquilada a Vilagrán - de menor extensión, que es la porción en litigio. Ni el contrato de cesión, ni el informe de EDET dan cuenta de actos posesorios en los términos pretendidos por la actora sobre la fracción que reclama, habida cuenta que no importan la realización de actos materiales sobre la cosa.

Pero lo que termina de sellar la falta de legitimación de la accionante, es el propio reconocimiento que la actora hace al producirse la prueba confesional en el CPD4, donde la Sr. Lazarte reconoce que el Sr. Diaz compró al Sr. Serrano, que el Sr. Diaz comenzó a construir en el año 2006, que como buena vecina le proporcionó agua y reconoce que el Sr. Serrano ocupaba la fracción que ahora ocupa el Sr. Diaz. De modo que la actora reconoce la realización de actos posesorios en cabeza del demandado sobre la fracción en litigio desde el año 2006.

El art. 1909 del CCCN prescribe que "Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".

Para que exista posesión en el concepto legal de la palabra, es necesario el concurso de dos condiciones: detentación de una cosa bajo el poder de una persona (elemento material de la posesión) y que esta detentación se efectúe con la intención, de parte del poseedor, de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella, se tenga o no el

derecho de propiedad (elemento intelectual o psicológico de la posesión, conocido con el nombre de *animus domini o animus rem sibi habendi*) (CCiv. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, sala 4ª, 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1).

De lo que resulta que la actora no probó su calidad de poseedora de la fracción de inmueble en litigio, en los términos exigidos por el art. 1909 del CCCN, incumpliendo de este modo la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma que invoca como fundamento de su pretensión (art. 322 CPCCT), por lo que cabe concluir que no está investida de legitimación activa suficiente para demandar la restitución del inmueble objeto de esta controversia.

Legitimación pasiva: Sin perjuicio de la falta de legitimación activa resuelta precedentemente, tal como lo dijera la CSJT en sentencia N° 1653, de fecha 27.12.2016, el magistrado no puede despreocuparse de observar si la calidad invocada por la demandada para oponerse al desalojo (en este caso, de poseedor animus domini), resulta verosímil.

En la especie, no acreditada la calidad de poseedora de la actora, el derecho del demandado Juan Diaz adquiere verosímilitud. El demandado Diaz alega que en fecha 21/07/2006 adquirió mediante Boleto de Compraventa la fracción de un inmueble ubicado en la localidad de Lamadrid sobre calle 25 de Mayo S/N compuesto de 10 metros de frente sobre calle 25 de Mayo, por 12 metros de fondo, cuyo vendedor Sr. Serrano Luis Remigio a su vez lo adquiere en fecha 01/03/1996 mediante la compraventa realizada con sus anteriores dueños Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito de Fernández.

Como prueba documental acompaña original de Boleto de Compraventa celebrado en fecha 01/03/1996 entre el Sr. Norberto Manuel Fernandez y María Dominga Britos como vendedores y el Sr. Luis Remigio Serrano, comprador, sobre una fracción de terreno ubicada sobre calle 25 de Mayo, de una superficie de 120 metros cuadrados, 10 de frente sobre calle 25 de Mayo y 12 de fondo. Y original de Boleto de Compra venta celebrado entre el Sr. Luis Remigio Serrano y el Sr. Juan Elvio Diaz. Instrumentos privados, sin firma certificada ni sellado, que fueron desconocidos por el actor en forma genérica, al contestar demanda.

Como ya se adelantara al abordar el análisis de la legitimación activa del actor, el demandado Juan Diaz produjo prueba pericial caligráfica, probando la adulteración en el renglón N° 13, de la descripción de la medida de fondo del inmueble que refiere el contrato de cesión de acciones y derechos de fecha 28.09.1993, y que las firmas obrantes en el contrato de fecha 01.03.1996 como pertenecientes a MARIA DOMINGA BRITO. DNI N° 4.989.053 y NORBERTO MANUEL FERNANDEZ, LE N° 6.879.818, y la obrante en BOLETO DE FECHA 21.07.2006 como perteneciente a DIAZ JUAN ELVIO, DNI N° 24.688.763, son auténticas.

Habiéndose resuelto ya que no se tiene como válida la medida de cincuenta metros de fondo que describe el contrato de fecha 28.09.1993, y que las firmas que se atribuyen a María Dominga Brito y Norberto Manuel Fernandez son auténticas, habiendo los cesionarios vendedores, firmado dichos instrumentos. Lo que constituye un fuerte indicio a favor de la versión del demandado Juan Diaz.

Sostiene el demandado Diaz que recibió la posesión del Sr. Serrano, quien ocupaba el terreno para la carga y descarga de áridos, ladrillos, ya que tenía su negocio al frente. Además afirma como otro acto posesorio que él construyó la casa que actualmente existe en la fracción en litigio, que vivió allí desde el año 2006, que explotó un negocio y que desde el año 2017 la alquila.

Para acreditar estos hechos, ofrece prueba Informativa en el CPD 2. Librándose oficio a la Comuna de Lamadrid, a efectos de que informe sobre la autenticidad de las constancias de fecha 16/05/2023 y ficha de padrón n°0-174 que acompaña. Emitiendo informe la Comuna oficiada en fecha 27/02/2024 donde informa que *“ En sección rentas se encuentra un inmueble registrado a nombre de*

Albornoz Felipe, responsable Dominga Brito quien cede a Emilia Clementina Lazarte 12 m de frente por 30 de fondo ubicado en calle Independencia esquina 25 de Mayoy que también se encuentra registrada una ficha a nombre de Juan Elvio Díaz quien compra a Luis Remigio Serrano DNI.N° 01.031.819 un terreno ubicado en calle 25 de Mayo y mide 10 mts. de frente por 12 metros de fondo" Asimismo acompaña copias autenticadas de dichas constancias. Tal informe no fué impugnado por la actora.

Por lo que, la prueba instrumental acompañada por el demandado Juan Diaz, consistente en el boleto de compraventa de fecha 01/03/1996, celebrado entre Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito como vendedores y el Sr. Luis Remigio Serrano como comprador, y Boleto de Compraventa de fecha 21/07/2006, celebrado entre Luis Remigio Serrano como vendedor y Juan Elvio Díaz como comprador, valorada en conexión con la prueba informativa y confesional obrante en CPD4, permite concluir que el demandado Diaz ejerce la posesión de un inmueble de 10 por 12 mts, fracción de otro de mayor extensión.

Asimismo el demandado Juan Diaz acompaña copias certificadas de actas de nacimiento de Santiago Nicolás Díaz (año 2010) y Juan Gabriel Díaz (año 2005), hijos del demandado, donde consta como domicilio de los menores la localidad de Lamadrid, con lo cual acredita que en dichas fechas, el demandado se domiciliaba en Lamadrid.

Para acreditar su posesión a título de dueño, el demandado Juan Diaz también ofrece en CPD3 el testimonio de los testigos Barros Teresa del Valle, quien declara haberle alquilado el inmueble al Sr. Díaz; Serrano Luis Enrique, hijo de quien le vende el terreno al Sr. Díaz, y vecino del frente de la propiedad en litigio, Galarza Jorge Enrique y Albornoz Flavio Oscar, ambos albañiles, quienes coinciden en haber trabajado en el inmueble para el demandado.

La testigo Barros Teresa del Valle, declara ser prima del demandado Díaz, dice que *"cuando compró el terreno era baldío*", que sabe que el demandado construyó al tiempo de que adquirió, aproximadamente en el año 2007, que al principio fue solo vivienda, después un negocio de mercadería y que se mudó después de las inundaciones. Declara que *"yo le alquilaba en el año 2018 puse una heladería con mesas de pool, aproximadamente por un año y medio "*

El testimonio de la testigo es tachado por el letrado apoderado de la actora alegando que hacen presumir su parcialidad la relación comercial que adujo haber tenido con el demandado y que por ello tiene interés, y el ser prima del demandado. Corrido traslado de la tacha, la letrada apoderada del demandado, se opone a la misma, afirmando que si bien la testigo dice ser pariente, eso no determina la parcialidad, sinó que es importante porque puede conocer cuando se compró el inmueble, y la relación comercial la tuvo en el pasado, no es actual, es una testigo que estuvo en el inmueble.

Ahora bien, resulta oportuno precisar al respecto, que la valoración de la prueba testimonial y las tachas, constituye una facultad propia y privativa de los jueces de grado, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor credibilidad para aclarar los hechos de que se trate. Esa tarea de interpretación y merituación debe efectuarse bajo el principio de la sana crítica establecido por el art. 136 NCPCCT.-

En este sentido, la suscripta entiende que no hay motivo suficiente para anular la fuerza probatoria del testimonio vertido por la testigo Barros, ya que resulta coherente con las demás constancias de autos, luce verosímil, dió adecuada razón de todos sus dichos, además de ser testigo presencial de los hechos declarados, estando habilitada para declarar pese al parentesco, conforme art. 367 CPCCT, por lo que se rechaza la tacha deducida.

De la declaración del testigo *Serrano Luis Enrique,* quien afirma vivir al frente de la fracción en litigio y que conoce las medidas del inmueble por ser hijo de quien vendió el terreno al demandado Juan

Diaz, se destaca de su testimonio, " nosotros lo adquirimos (refiriéndose al terreno) de Brito y se lo vendimos a Diaz" *"10 metros por 12está al frente de mi caso, por calle 25 de Mayo" Dice, él (refiriéndose al demandado) construyó nosotros teníamos un corralón en esa parte, poruqe estaba vació cuando el lo compró", " esa fracción no tenía agua, la puso un tiempo después"*

El testigo Galarza Jorge Enrique, declara que conoce a Juan Díaz porque trabajó para el y para su padre, dice que *"conozco que Juan Díaz comenzó a construir la vivienda, porque yo hice las bases de esa vivienda para el Sr. Diaz" "al tiempito se hizo el negocio*

El testigo Albornoz Flavio Oscar, declara que conoce la vivienda del Sr. Juan Díaz, que está ubicada en calle 25 de Mayo, *"antes había un corralón de Serrano*". Dice " *yo trabajé ahí haciendo las bases, de 10 de frente y 12 de fondo mas o menos" "nosotros hicimos las base con Galarza quien me contrató para ayudarlo a hacer las bases"*. Cuando se le preguntó si la propiedad tenia agua corriente, contestó " *la vecina, la Sra. de al lado nos daba el agua corriente"*.

Los testigos Galarza y Albornoz fueron tachados en sus dichos por el letrado apoderado de la actora, fundando la tacha de ambos testigos, en que su testimonio es parcial por la relación de trabajo que los vinculó con el demandado Diaz. La letrada apoderada del demandado, solicita el rechazo de las tachas así planteadas, alegando que los testigos estuvieron en el inmueble, que son testigos importantes, y que trabajaron para el demandado Diaz en el pasado, solo ellos pueden aportar prueba sobre la construcción.

Analizada la tacha deducida, la misma no puede prosperar en razón de que el haber trabajado para el demandado Diaz no lo excluye como testigo hábil, ni invalida su declaración, sino que por el contrario, tal condición lo reviste del carácter de testigo necesario, dado su indudable conocimiento de los hechos. Hicieron referencia clara, concreta y circunstanciada sobre los hechos que dijeron conocer, sus testimonios son coincidentes, son presenciales y no incurren en falsedades notorias, ni evidencian declaraciones tendenciosas, por lo que se desestiman las tachas deducidas.

Ambos testigos coinciden en que trabajaron en la construcción de las bases de la vivienda que hoy ocupa el demandado Diaz, resultando de capital importancia destacar que la actora en el CPD 4 prueba confesional, al absolver la 3° posición, reconoció expresamente que el demandado Juan Diaz comenzó a construir en el año 2006.

Sobre la prueba testimonial la jurisprudencia tiene dicho "La prueba testimonial debe ser apreciada en forma integral; pues su eficacia habrá de juzgarse de acuerdo a las reglas de la sana crítica, atendiendo a las restantes circunstancias que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones. La credibilidad y fuerza probatoria de lo manifestado por los testigos, están vinculadas con la razón de sus dichos, lo cual es condición de validez según exigencias del ordenamiento procesal. (CSJT, Sentencia N°979, Fecha 20/11/2000).

Del análisis de la prueba testimonial puede válidamente concluirse que, la testigo Barros afirma haber alquilado el inmueble al demandado Juan Diaz, y explotado un comercio, lo que se corrobora con testimonio de Galarza quien dice que " al tiempo se hizo el negocio". Y que los testigos Galarza y Albornoz ejecutaron trabajos para el demandado Diaz, lo que importa el ejercicio de actos posesorios y localizan a aquél en el inmueble como propietario, construyendo el inmueble en el año 2006, lo cual es confirmado por la actora en el cuaderno de pruebas confesional, posiciones 1, 2 y 3. Tales testimonios se corresponden con el relato efectuado por el demandado al contestar demanda, siendo dable remarcar que la instalación de un negocio y el ejercicio de una actividad comercial en el mismo, importa el ejercicio de actos posesorios en los términos del art. 1909 CCCN.

De las pruebas rendidas, surge que el demandado Juan Diaz construyó la vivienda, que luego fue un negocio. No cabe duda que la existencia de un comercio, que es de público conocimiento de los

vecinos, implica un acto material sobre la cosa, un acto posesorio, que permite presumir el ánimo de dueño del demandado Diaz.

Del análisis integral del plexo probatorio rendido por el accionado Diaz, valorado conforme principios de la sana crítica (art 40 CPCCT), puede válidamente colegirse que la calidad de poseedor a título de dueño, por él invocada, luce como una posición seria, atendible, existiendo evidencias probatorias que acreditan prima facie la verosimilitud de su postura, sin que esté obligado a acreditarlo ni en forma terminante ni dentro de este juicio. Es que, la parte demandada por intrusa, cuando invoca su condición de poseedor animus dominis o propietario, debe probar únicamente por medios idóneos, que su postura es seria y real y que no constituye una mera manifestación sin fundamento alguno, al solo fin de eludir la acción desalojo.

Por lo tanto, la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que éste aporte elementos probatorios, que acrediten la verosimilitud de su alegación. (CPCCT, Concordado, Comentado y Anotado, Juan Carlos Peral - Juana Inés Hael Directores, pag. 95, TII.).

En el juicio de desalojo en el cual se demanda por intrusión, al demandado que alega posesión le basta con demostrar que la ejerce en forma verosímil, que existe una situación de hecho similar a la posesión, que existe una apariencia seria de posesión. Si de la valoración integral de las pruebas se vislumbra que no se encuentra debidamente acreditada la legitimación del actor y se evidencia la existencia de actos posesorios del demandado Juan Diaz, la acción de desalojo no puede prosperar.

Dicho esto, no estando la actora investida de legitimación para exigir la restitución del inmueble, y surgiendo prima facie acreditada la verosimilitud de la posesión alegada por el demandado Juan Diaz, se rechaza la demanda de desalojo entablada por Lazarte Emilia Clementina en contra de Juan Diaz.

DOCTRINA LEGAL: “Resulta descalificable como acto jurisdiccional válido la sentencia que hace lugar a la pretensión de desalojo contra un demandado que ha probado, prima facie, la verosimilitud de la posesión animus domini que invoca como defensa”.- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios S/ DESALOJO Nro. Expte: 10492/16 Nro. Sent: 79 Fecha Sentencia 20/02/2025. DRES.: SBDAR - RODRIGUEZ CAMPOS - ESTOFAN (EN DISIDENCIA PARCIAL) - POSSE - LEIVA.

Respecto del codemandado Gregorio Mendoza, habiendo reconocido el demandado Juan Diaz al contestar demanda que él era un inquilino que ocupaba la vivienda antes de la actual locataria Fernanda Villagrán, y resultando ello confirmado por la constatación de fecha 04.12.2024 y por la inspección ocular de fecha 05.03.2025 practicada en autos por la Sra. Juez de Paz de Lamadrid, que en el inmueble de litis reside la Sra. Fernanda Villagrán en calidad de locataria de Juan Diaz, deviene abstracto emitir pronunciamiento sobre una cuestión que perdió actualidad; los jueces no estamos obligados a expedirnos sobre el fondo del asunto cuando el objeto del litigio perdió actualidad. Por lo que se declara de abstracto tratamiento el desalojo pretendido respecto al demandado Gregorio Mendoza.

Uno de los requisitos de admisibilidad de una pretensión es que su titular exhiba un interés actual en la misma, pues la tutela jurisdiccional está prevista para decidir colisiones efectivas de derechos, ya que no compete a los jueces realizar declaraciones generales y abstractas, no importando la falta de pronunciamiento una frustración de sus pretensiones *(SCBA, "Acuerdos y Sentencias":1961-III357; 1961-IV618; 1977-I-1110; DJBA., 113-81; 119-810; 120-33; 12147).*

Al respecto ha dicho nuestra Excma. Corte Suprema de Justicia que “...las sentencias, deben atender a las circunstancias existentes al tiempo de su dictado, aunque sean sobrevinientes.

Reiterada doctrina de esta Corte Provincial, ha declarado que si lo demandado carece de objeto actual la decisión es inoficiosa, siendo tal circunstancia, comprobable aún de oficio. En consecuencia, le está vedado al Tribunal expedirse sobre planteos que resultan abstractos, porque el pronunciamiento resultaría inoficioso al no decidir un conflicto litigioso actual. (*CSJ de Tuc., Sent. n° 295 de fecha 29 / 03 / 2016, recaída en el caso "LOS NEGROS SPETTO PARRILLADA S.R.L. Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ NULIDAD DE ACTO/PROCEDIMIENTO LICITATORIO"*). En igual sentido *CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1 LARROUY ENRIQUE MANUEL Vs. PEREZ ANGEL VICTORIANO Y OTRO S/ DESALOJO. Nro. Expte: 10134/15. Nro. Sent: 26 Fecha Sentencia 22/02/2024.)*

COSTAS: atento el resultado arribado, se imponen a la actora vencida, por ser ley expresa (art. 61 del CPCCT).-

Por ello y lo dispuesto por los arts. 61, 466, 467, 468 y sgtes. CPCCT y, 1017, 1892, 1909 del CCCN, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso, se

RESUELVE:

I.- DECLARAR DE PRONUNCIAMIENTO ABSTRACTO la pretensión deducida por la actora **LAZARTE EMILIA CLEMENTINA** en contra de **MENDOZA GREGORIO,** conforme se considera.

II.- NO HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **LAZARTE EMILIA CLEMENTINA**, en contra de **DIAZ JUAN ELVIO y de MENDOZA GREGORIO,** conforme se considera.

l**II.- COSTAS**, conforme se considera.

IV.- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad.-

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 27/05/2025

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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