

Expediente: 2603/24

Carátula: ROSATTI MARIA MARCELA C/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1

Tipo Actuación: SENTENCIA DE FONDO

Fecha Depósito: 19/06/2025 - 00:00

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

27282920420 - ROSATTI, MARIA MARCELA-ACTOR

90000000000 - SANCHEZ, JAVIER ALFREDO-DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2603/24



H106018545639

**JUICIO: ROSATTI MARIA MARCELA c/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2603/24.-**

### Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 18 de junio de 2025.

Y **VISTOS:** Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos de los que

#### **RESULTA:**

La sra. María Marcela Rosatti, promovió a través de su letrada apoderada Dra. Paola de Lourdes Varela (MP 10104), demanda de desalojo en contra del Sr. Javier Alfredo Sánchez, con domicilio en calle Junín 1315 de esta ciudad, y/o contra cualquier otro ocupante a fin de que se lo condene a desocupar el inmueble ubicado en calle Rivadavia 1489/91/95, de esta ciudad, bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública. Para acreditar su legitimación activa, manifestó ser titular dominial del inmueble, conforme escritura pública n° 02 de fecha 03/01/2003.

Entre los hechos refirió que el 01/01/2017 se celebró un contrato de locación cuya vigencia se extendía por veinticuatro (24) meses, expirando de pleno derecho el 01/02/2019. Sostiene que, vencido el plazo contractual, el demandado adoptó una actitud reticente para formalizar una prórroga o nuevo acuerdo, esgrimiendo un vínculo de confianza con el esposo de la actora.

Dijo que, transcurridos los meses, fue dilatando la firma del contrato, beneficiándose con la llegada de la pandemia de COVID-19, donde incluso se le hizo una merma importante del alquiler mensual por un tiempo. No obstante, superada la situación de emergencia y normalizada la actividad que realiza el locatario, continuó reticente a la firma.

Sostuvo que por ello a principios del año en curso informó al demandado en más de una oportunidad que en el mes de marzo indefectiblemente, dados los constantes incumplimientos y la inconveniencia de continuar acordando verbalmente las condiciones del contrato, instrumentarían el negocio con actualización del valor del alquiler, acorde al tamaño y destino del inmueble y ante todo, a las condiciones generales del mercado, recibiendo siempre, en el mejor de los casos, respuestas evasivas y ante todo, pagos incompletos, según surge de las conversaciones de whatsapp.

Afirmó la actitud evasiva e irrespetuosa del demandado, y un destrato que es una forma de violencia pasiva, al no contestar o ser indiferente, además de la violencia económica por lo que solicita que se juzgue considerando la legislación de género.

Mencionó que a raíz de su pedido para regularizar tal situación, la actitud violenta y siempre provocadora del demandado fue en escala, llegando a límites inusitados, tales como premeditar y propiciar escenas de violencia, al llamar vía telefónica a su esposo invitándolo a “resolver las cosas como hombres”, y a agredirlo y amenazarlo verbalmente, tras lo cual lamentablemente cumplió con su cometido al protagonizar un episodio de violencia , poniendo en evidencia una vez más el ardid pergeñado por el demandado, quien pese a haber generado el conflicto, incumplió los pagos, con la obligación de reparar los daños ocasionados, injuriandola gravemente como así también a su esposo, y realizales amenazas de todo tipo incluso de uso de arma de fuego, tuvo la procacidad de instaurar una demanda y asumir el “rol de víctima”, en la causa "Zaldivar Alejandro Martin José s/Lesiones Leves art. 89 Víctima Sanchez Javier Alfredo", Legajo n° s-029814/2024), y ante la Oficina de Conciliación y Salidas Alternativas-MPF, pretender un arreglo “conciliatorio” representado nada más y nada menos que \$ 10.000.000 (pesos diez millones), todo lo cual pone en evidencia el actuar inescrupuloso y taimado del demandado, pretendiendo abusar una vez más de la buena fé y su permanente voluntad conciliadora.

Fundó la acción en el art. 489 y cctes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán y arts. 1217, 1218, 1219, 1222 y 1223 del CCyCN. Mencionó entre la prueba documental un informe registral, poder para juicios, copia de escritura pública, cartas documento, capturas de conversaciones de WhatsApp y acta de cierre de mediación sin acuerdo (Legajo N° 5909/24). Entre la documental de terceros requirió la presentación de los recibos de pago.

Solicitó la entrega anticipada del inmueble en virtud del art. 491 del CPCC Tucumán, ofreciendo como caución real el mismo inmueble objeto del proceso.

Hizo reserva de realizar los cobros de alquileres, deudas generadas por las obligaciones del locatario como expensas, SAT, CISI, tasas servicios impagos y/o daños sufridos. Hace reserva de caso federal.

En fecha 18/12/24 la letrada apoderada realizó algunas aclaraciones referidas a la matrícula del inmueble, el carácter de apoderada y las razones para aplicar las normas sobre perspectiva de género. Allí mismo adjuntó copia de la Escritura pública n°2 que acredita la titularidad del inmueble en cabeza de la actora.

Cursado el traslado de la demanda, la cédula -diligenciada el 06/02/2025- fue recibida por el propio demandado, quien permitió al Oficial Notificador acceder al inmueble y constatar que se trata de "un tinglado que se utiliza para depósitos varios. No reside ninguna persona y sus dimensiones aproximadas son de 20x30. Tiene tres ingresos dos puertas chicas y un portón corredizo, tiene contrapiso en buen estado, techo tinglado de chapa y dos oficinas en uno de los laterales" (SAE Acta glosada el 10/02/25) .

Celebrada la audiencia el día 18/03/2025, el demandado no compareció pese a estar debidamente notificado, por lo que se tuvo por incontestada la demanda y se dispuso la apertura de la causa a prueba.

La actora reiteró su solicitud de entrega anticipada y reitera la caución ofrecida. Asimismo refiere su voluntad de adjuntar en el acto de la audiencia, la prueba documental que mencionó en la demanda, pero no digitalizó en el expediente, por lo que la prueba ofrecida se desestima por ser de extemporánea presentación.

Se ordenó practicar planilla fiscal y pasar los autos a despacho para resolver la entrega anticipada.

En fecha 18/03/25 se dictó sentencia que desestimó el pedido de entrega anticipada. Dicha sentencia fue confirmada por resolución dictada por el Superior en fecha 19/05/25 que declaró desierto el recurso.

En fecha 03/04/2025, la actora acompañó copias digitalizadas de escritura pública, cartas documento, y mensajes certificados por escribano público, no presentados con la demanda, por lo que su incorporación fue desestimada mediante providencia de fecha 04/04/25.

Repuesta la planilla fiscal, en fecha 27/03/25 se llamaron los autos a despacho para dictar sentencia. Y,

#### **CONSIDERANDO:**

I.- Que la acción de desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble contra todo el que se encuentre en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de esta acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituir, o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Der. Procesal Civil", T. VII, p. 77 y sgtes.). Por esta razón, la doctrina enfatiza que la acción de desalojo se concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa, y es concebida no sólo al locador, sino también al propietario, sublocador, usufructuario, usuario, poseedor, es decir, a todo acreedor de la obligación de restituir que sea exigible (Salgado, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 284).

Nuestro ordenamiento procesal local expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir sea exigible (art. 490 CPCT).

De esta manera la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible; el debate por esencia es restringido, no siendo en consecuencia el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo; por ello, su objeto ha de circunscribirse a la desocupación de la propiedad a favor de quién tiene un derecho sobre ella, contra quién lo retenga sin derecho.

II.- En el caso, la actora requiere el desalojo de un inmueble de su propiedad (cfr. informe de dominio glosado el 09/12/24), bajo la causal de vencimiento de contrato locativo, resistencia a la firma de nuevo contrato y relación hostil entre el locador y el locatario.

El demandado no se presentó a la primer audiencia, ni contestó la demanda a pesar de estar debidamente notificado (el mismo recibió la citación). Conforme al art. 438 del CPCC ello permite al juez tenerlo por conforme con los hechos fundantes de la acción, salvo que considere necesaria su justificación, en cuyo caso apreciará el derecho. Es decir, no se exige al actor de acreditar sus afirmaciones. Así lo ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia nacional y local: "la falta de contestación de demanda sólo produce una presunción favorable, la cual debe ser corroborada por prueba idónea y suficiente" (CSJN, Fallos 323:3305; CNCom, Sala B, 29/03/2010, "Banco Los Pinos Coop. Ltda. c/ Guglielmino, Carlos s/ sumario"; CNCiv., Sala K, "S.C.E. c/ G.F.G.B. s/ desalojo por falta de pago", 27/12/2019).

Analizada la prueba incorporada digitalmente a la demanda - y la notificación de la misma SAE 10/12/25-, observo sólo un informe de dominio, el acta de cierre de mediación, el poder para juicios, y la Escritura Pública n°2 de fecha 03/01/2003 que acredita que la actora adquirió el dominio del inmueble sito en calle Rivadavia n°1489 (SAE 09/12/25 y 18/12/24).

Es decir, no constan entre la prueba digital, los instrumentos que mencionó la actora en su demanda tales como las cartas documentos, chats de whatsapp, ni el contrato vencido que servirían como indicios de la relación locativa que alega ni de los incumplimientos que habrían acordado.

Si bien consta en la videograbación de la primer audiencia llevada a cabo el 18/03/25 que la actora pretendió incorporar la prueba documental no digitalizada, ello fue rechazado por resultar extemporánea. En efecto, constituye un incumplimiento procesal insalvable, y violatorio del principio de preclusión expresamente previsto en el art. 418 del CPCT cualquier incorporación de documentos que obraren en poder del actor, y que no fueron incorporados al traslado de la demanda ("art. 418. Prueba. Con la demanda, cualquiera fuere el tipo de proceso, el actor deberá acompañar, precluyendo la posibilidad de hacerlo con posterioridad: 1. Los documentos que obraren en su poder. Si no los tuviere los individualizará, indicando su contenido, la persona en cuyo poder se hallaren, o el lugar, archivo u oficina donde se encuentren. 2. La prueba producida como prueba anticipada").

Tanto la doctrina como la jurisprudencia es estricta en la interpretación de este artículo. En este sentido se dijo que "*La exigencia de agregar la prueba documental al momento de presentar demanda o formular oposición a ésta, tiene fundamento "en manifiestas razones de lealtad procesal, cuya efectividad no se concilia con la posibilidad de diferir la agregación de elementos de juicio que preexisten a los actos de constitución del proceso" (cfr. Palacio y Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo 7, p. 264, editorial Rubinzal-Culzoni, 1993). "Los plazos para la incorporación de prueba documental en poder de las partes son perentorios y preclusivos, por lo cual su vencimiento determina automáticamente la pérdida de la facultad procesal para cuyo ejercicio se lo concedió, importando lo contrario la vulneración del principio de preclusión y de igualdad de las partes en el proceso (conf. CSJT, Sentencia n° 852 del 28/08/2009)".*

III.- Por lo expuesto, será la prueba incorporada en el juicio la que defina la procedencia de esta acción.

Como fue expuesto previamente, la causal invocada para reclamar el desalojo fue contractual, no fundada en la titularidad de dominio. Por ello, el sólo hecho de acreditar ser dueño del bien, sin más, no resulta suficiente para hacer prosperar la acción intentada cuando se invoca una relación locativa vencida.

Es decir que la legitimación activa en este tipo de procesos no se satisface únicamente con la calidad de propietaria, sino con la acreditación del carácter de locadora, y del deber del locatario de entregar la cosa ya sea por vencimiento de contrato, por falta de pago, por incumplimiento de darle el destino acordado etc.

En el punto, la CSJT ha expresado que la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por parte de quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo, no exime al accionante de acreditar su legitimación para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado (CSJT, "Petroil SA vs. López, Augusto s/ Desalojo", 03/10/1996; CSJT, "Dip Rodolfo O. Vs. Tarulli Roberto s/Desalojo", sentencia N°113/2000; CSJT, " Coop. de Vivienda Crédito y Consumo La Perla del Sud vs. Jiménez Martínez Luis Rito s/Desalojo", Sentencia N° 819/1998) legitimación que en el caso pasa por la invocada condición de locadora de la actora, que no acreditó según resulta de autos.

En definitiva, la falta de prueba idónea que acredite los hechos constitutivos del derecho invocado, esto es, la existencia y extinción del contrato de locación alegado como causa de la acción, torna inadmisibles las pretensiones de desalojo.

**VI. Costas:** Las costas se imponen a la actora vencida (art. 61 CPCT)

**VII. Honorarios:** De acuerdo a la naturaleza del proceso, será necesario oportunamente determinar el valor locativo del inmueble de litis de conformidad a lo dispuesto por los Art 57 y 39 inc. 3 y 4 de la ley 5480. Por estos motivos, ante la necesidad de estimar base, la cuestión se subsume en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCCT (Ley 9531), y corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

**I°) RECHAZAR** la demanda de desalojo interpuesta por María Marcela Rosatti contra Javier Alfredo Sánchez.

**II°) IMPONER** las costas a la parte actora.

**III°) HONORARIOS** oportunamente.

**IV) HAGASE SABER.-**

**MARIA DEL ROSARIO ARIAS GOMEZ**

**JUEZ**

Actuación firmada en fecha 18/06/2025

Certificado digital:  
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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