Expediente: **3981/24**
Carátula: **ASENCIO NATALIA VERONICA C/ CISNEROS RAÚL LEONARDO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **30/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27228778244 - ASENCIO, Natalia Veronica-ACTOR
90000000000 - CISNEROS, Raúl Leonardo-DEMANDADO
90000000000 - ANDINA LIZARRAGA, Natalia Ludmila-DEMANDADO
90000000000 - RUIZ, Silvia Antonia-DEMANDADO
30716271648409 - DEF.DE NIÑEZ ADOL Y CAP REST. IV Nom. C.J. CAPITAL
30675428081830 - DIRECCION DE NIÑEZ,ADOLESCENCIA Y FAMILIA DINAyF

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3981/24

H106039253638

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: ASENCIO NATALIA VERONICA c/ CISNEROS RAÚL LEONARDO Y OTROS s/ DESALOJO.- EXPTE N°3981/24.

San Miguel de Tucumán, 29 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados**:"ASENCIO NATALIA VERONICA c/ CISNEROS RAÚL LEONARDO Y OTROS s/ DESALOJO"**, del que

RESULTA:

Que la parte actora, **ASENSIO NATALIA VERONICA**, inicia demanda de desalojo por la causal de vencimiento contractual y falta de pago en contra de **CISNEROS RAUL LEONARDO, ANDINA LIZARRAGA NATALIA LUDMILA, RUIZ SILVIA ANTONIA** y cualquier otro ocupante, respecto del inmueble ubicado en B° Lomas de Tafi, Sector XII, Manz. 9, Casa 1, calle Benito Macias esq. Rosario Vildoza, Tafi Viejo.

En fundamento de su pretensión sostiene que en fecha 10/03/2022, suscribió con los demandados un contrato de locación del inmueble de litis, siendo Raul Leonardo Cisneros locatario, Natalia Ludmila Andina Lizarraga ocupante y garante y Silvia Antonia Ruiz, garante.

Sostiene que el plazo de la locación era de tres años a partir del 01/03/2022, con finalización el 28/02/2025, que el precio de la locación se estipuló en $50.000 mensuales para el primer año,

estableciéndose la actualización de los arriendos para los dos años restantes de la locación.

Manifiesta que los demandados incumplieron el contrato suscripto oportunamente, toda vez que habiendo vencido el plazo contractual, adeudan a la fecha 15 meses de arriendo y continuaron ocupando el inmueble, habiendo en fecha 15/07/2024, intimado a los demandados a desocupar el inmueble y el pago de los alquileres vencidos.

Corrido traslado de la demanda y realizada la constatación prevista con sujeción a lo normado en los art. 498, 499 y 500 Ley 9531, los demandados no contestan demanda.

Convocadas las partes el 19/12/2025 a la audiencia prevista por el Art. 469 CPCC, comparece el actor y comparece la parte demandada Raul Leonardo Cisneros, sin representación letrada, aplicándose el art. 2 y ss del CPCC. No comparecen las codemandadas por lo que se dispone que se aplicará el artículo 467 del CPCC en caso que la petición resulte arreglada a derecho. Se proveen las pruebas ofrecidas por la parte actora y se fija fecha para la segunda audiencia.

Asimismo, en dicha audiencia y atento a lo denunciado respecto a la existencia de NNyA en el inmueble motivo de la litis, en fecha 02/02/2026 se ordenó la vista a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida correspondiente, por lo que el 11/02/2026 la Defensoria de la IV° Nominación tomó intervención por Cisneros Isaias CUIT 23-48418845-9, Cisneros Leonardo Valentín,CUIT 20-50379227-4, Cisneros Victoria Jazmín, CUIT 27-50379226-0, y Cisneros Eva, CUIT 27-54588292-8.

Se procede a librar oficio a la Dirección de Niñez Adolescencia y Familia (DINAyF) a efectos que se implementen las medidas pertinentes en resguardo de los asistidos y su grupo familiar conforme lo solicitado por la DNNyA, entidad que emite su informe el que se adjunta en fecha 26/05/2026.

En fecha 21/04/2026 se celebró la segunda audiencia prevista por el artículo 472 del CPCC, se produjo la prueba confesional habiendo absuelto el demandado, se determinó que el incidente de entrega anticipado sea resuelto junto a la sentencia definitiva y se clausuró el término probatorio.

Por lo que repuesta planilla fiscal por el actor, los autos se encuentran en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

La parte actora Asensio Natalia Veronica inicia demanda de desalojo por la causal de vencimiento contractual y falta de pago en contra de Cisneros Raul Leonardo, Andina Lizarraga Natalia Ludmila, Ruiz Silvia Antonia y cualquier otro ocupante, del inmueble ubicado en B° Lomas de Tafi, Sector XII, Manz. 9, Casa 1, calle Benito Macias esq. Rosario Vildoza, Tafi Viejo. Sostiene que en fecha 10/03/2022, suscribió con los demandados un contrato de locación del inmueble de litis, siendo Raul Leonardo Cisneros locatario, Natalia Ludmila Andina Lizarraga ocupante y garante, y Silvia Antonia Ruiz, garante, con finalización el 28/02/2025, y que habiendo vencido el plazo contractual, no abonaron los arriendos y continuaron ocupando el inmueble.

Por su parte los demandados no contestan demanda, por lo que se dispone que se aplicará el artículo 467 del CPCC en caso que la petición resulte arreglada a derecho.

Así trabada la litis, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

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).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 493 CPCCT, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, 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, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble, si quién lo ocupa, alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo.

Debido a la naturaleza personal de la acción de desalojo, corresponde analizar, en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo. La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para que el juez esté en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto, asumiendo tal calidad.

“Previo a examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como parte actora o demandada, sean quienes deban intervenir como tales. La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por 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" (cfr. CSJT., sentencia N° 690 del 03/10/1996” (Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000;

N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

Siguiendo esta línea de razonamiento, habiendo la parte actora fundado la acción en un contrato de locación, sólo debe demostrar su existencia.

Conforme surge de las constancias de autos la parte actora acompaña contrato de locación de fecha 10/03/2022 sin firma certificada, del cual resulta que Asensio Natalia Veronica, en carácter de locadora entrega en locación a Cisneros Raul Leonardo el inmueble de litis. Asimismo, suscriben como garantes del mismo las codemandadas. El plazo de la locación se pacta en tres años, venciendo el mismo el 28/02/2025 y el precio en $50.000 mensuales para el primer año, estableciéndose la actualización para los dos años restantes.

En el marco de la prueba de declaracion de parte el absolvente Cisneros Raul leonardo ante la posición n° 1 Jure como es verdad que en fecha 10 de Marzo de 2022, celebró un contrato de alquiler de un inmueble con la Sra. Natalia Ascencio. Responde: "Si", y ante la posición n° 2: Jure como es verdad que dicho inmueble se encuentra ubicado en B° Lomas de Tafi, Sector XII, Manz. 9, Casa I, sobre calle Benito Macias esquina Rosario Vildoza en Tafi Viejo. Responde: "si".

De lo que se colige que en autos se encuentra acreditada la existencia del contrato de locación que vinculó a las partes, la legitimación activa suficiente de la actora para demandar y que el demandado Cisneros Raul Leonardo ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario.

En cuanto a las causales invocadas de vencimiento contractual, la misma se encuentra acreditada con el instrumento adjunto y asi lo reconoce el demandado en su declaración de parte al decir ante

la posición n° 5: Jure como es verdad que el contrato venció el 28 de febrero de 2025. Responde: "si"

Asimismo respecto de la causal de falta de pago, se debe tener en cuenta a más de la acreditación de la relación locativa, el atraso en el pago de por lo menos dos períodos vencidos y consecutivos de alquiler, (Art 1219 CCCN) y el cumplimiento de la intimación extrajudicial previa.

La actora expone que se adeuda alquileres, surgiendo de las cartas documentos de fecha 16/07/2024 que intimó a los accionados al pago de los alquileres de los meses de abril, mayo, junio y julio del 2024, bajo apercibimiento de demandar el desalojo. El demandado Cisneros ante la posición n° 4: Jure como es verdad que desde el mes de abril del año 2024 que no se paga alquiler a la Sra. Asencio. Responde: "si" y ante la posición n° 6: Jure como es verdad que fue intimado a desalojar el inmueble y que se celebró una mediación extrajudicial. Responde: "si asi es" . Por lo que las causales de vencimiento contractual y falta de pago se encuentran acreditadas.

Cabe precisar que los demandados no se presentaron en autos a ejercer su derecho de defensa, por lo tanto, y conforme las probanzas de autos, se aplicará lo dispuesto en el art 470 ultimo párrafo del CPCC en cuanto dispone hacer lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho, por lo que pesa sobre los demandados Cisneros Raúl Leonardo en su caracter de locatario y Andina Lizarraga como codemandada, en su caracter de ocupante la obligación de restituir el inmueble de litis.

Al respecto la jurisprudencia expone que: "...La disposición transcripta es clara, pues no dice que la falta de contestación a la demanda deba estimarse como un reconocimiento de la verdad de los hechos invocados por la parte actora; sino que establece una prerrogativa de los jueces de otorgar tal efecto, de allí que es privativo de los magistrados resolver el alcance que corresponde atribuir al silencio, en cada caso particularEn 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, 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: 21/06/2012).

Ahora bien, la presente demanda también se promovió en contra de Ruiz Silvia Antonia, quien en este proceso solo fue demandada en su carácter de garante, (cláusula décimonovena del contrato de locación). Como es sabido, el proceso de desalojo tiene como objeto la entrega de un inmueble, obligación que no resulta exigible respecto de los garantes, por lo que no procede la acción en su contra.

Por lo tanto, habiendo la actora acreditado su legitimación activa, pesa sobre los demandados la obligación de restituir, por lo que corresponde hacer lugar a la acción de desalojo deducida por Asensio Natalia Veronica en contra de Cisneros Raul Leonardo, Andina Lizarraga Natalia Ludmila y cualquier otro ocupante, respecto del inmueble ubicado en B° Lomas de Tafi, Sector XII, Manz. 9, Casa 1, calle Benito Macias esq. Rosario Vildoza, Tafi Viejo.

Atento a que la parte actora denunció la presencia de NNyA en el inmueble a desalojar resulta necesario arbitrar medidas de protección al momento del desahucio, por lo tanto, conforme al plexo normativo vigente, en particular la Convención sobre los Derechos del Niño, ley nacional N° 26.061 y ley provincial N° 8.293, notifíquese la presente resolución a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IV nom y a la DINAyF, a fin de que si fuere necesario arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos del NNyA involucrados. Asimismo corresponde ampliar el plazo para que la entrega anticipada del inmueble se haga efectiva

a los treinta (30) días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza publica y allanamiento de domicilio si fuere necesario.

Por último, respecto a la entrega anticipada solicitada por la actora y conforme al resultado arribado, deviene en esta instancia de abstracto pronunciamiento. En este sentido, "la cuestión devino abstracta, estando vedado a los jueces efectuar consideraciones generales o abstractas." (cfr. CSJTuc., "Lobo, Ramón Horacio y otros vs. Asociación Obrera Textil s/acción de amparo", 7/12/93; "Alvarez, Susana vs. ATEP s/acción de amparo", 18/4/94; "López Rougés,Manuel s/ prescripción adquisitiva", 6/6/94; "Marti Coll, Carlos Nicolás J. vs. Gobierno de la Pcia. s/desalojo",del 29/11/94).

Costas: se imponen a los demandados vencidos por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Que debiendo regular honorarios provisorios a la letrada interviniente en el presente juicio. Se trata de un proceso de desalojo, y teniendo en cuenta que existe contrato de locación, se estará a lo dispuesto en el Art. 57 de la ley 5480 y se actualizará el valor locativo. Por ello, se considera a los fines regulatorios el precio de locación establecido en la cláusula quinta (ajuste anual), es decir $50.000 actualizado conforme dicha clausula a la fecha del último periodo locativo, lo que asciende a $396.201,51. A dicho monto se lo multiplicará por 18 meses, de lo que resulta la suma de $7.131.627,18. Conforme criterio jurisprudencial que comparto (C.C. EN DOC. y LOC. - Sala 2. Nro. Sent: 231 Fecha Sentencia: 03/06/2015. autos:" Cristofaro Carmen Vita Vs. Lopez Peña Jorge Ramon s/ Desalojo) se adicionan los intereses que resulten de aplicar la tasa activa del B.N.A. desde la mora hasta la fecha de la presente regulación, lo que da un total de $14.107.085,99. Sobre dicha base se aplicarán los porcentajes de la escala del art. 38 y 59 de la ley arancelaria y conforme los art. 15, 16, 38, 39, 40, 45, 57 y cc de la Ley 5480 y se asignará el 12% de la base a la letrada patrocinante de la actora.

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **ASENSIO NATALIA VERONICA**, en contra de **CISNEROS RAUL LEONARDO, ANDINA LIZARRAGA NATALIA LUDMILA** y cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en B° Lomas de Tafi, Sector XII, Manz. 9, Casa 1, calle Benito Macias esq. Rosario Vildoza, Tafi Viejo. Por lo tanto, se ordena a los accionados que en el plazo de 30 (treinta) días de quedar firme la presente resolución procedan a desocupar y restituir el inmueble libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza publica en caso de ser necesario.

II) NO HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **ASENSIO NATALIA VERONICA**, en contra de **RUIZ SILVIA ANTONIA** conforme se considera.

III) DECLARAR DE ABSTRACTO PRONUNCIAMIENTO la entrega anticipada solicitada por la actora, conforme se considera.

IV) NOTIFICAR al Sr. Defensor de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IV° Nom la presente resolución.

V) NOTIFICAR a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia a fin de que, en caso de ser necesario, arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos de los NNyA involucrados.

VI) COSTAS: como se consideran.

VII) REGULAR HONORARIOS por la labor profesional cumplida a la letrada **VILLAGRA NATALIA INES** (patrocinante de la actora) la suma

de **$1.692.850,31 (PESOS UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA CON 31/100).**

HAGASE SABER.MDLMCT.RDVB.

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 29/07/2026

Certificado digital:
CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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