

Expediente: **106/24**

Carátula: **CARUSO ANTONIO FRANCISCO C/ TEJEDA NANCY BEATRIZ Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/04/2025 - 00:00**

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

90000000000 - TALE, ALEJANDRA-DEMANDADO

90000000000 - TEJEDA, NANCY BEATRIZ-DEMANDADO

20172678824 - CARUSO, ANTONIO FRANCISCO-ACTOR

20172678824 - WYNGAARD, JORGE LUIS JOSE-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 106/24



H106038454885

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CARUSO ANTONIO FRANCISCO c/ TEJEDA NANCY BEATRIZ Y OTRO s/ DESALOJO.- EXPTE N°106/24.-

San Miguel de Tucumán, 28 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "**CARUSO ANTONIO FRANCISCO c/ TEJEDA NANCY BEATRIZ Y OTRO s/ DESALOJO.- EXPTE N°106/24**", de los cuáles

RESULTA:

Que en fecha 5/02/2024 se presenta el actor **CARUSO ANTONIO FRANCISCO**, con letrado apoderado e inicia acción de desalojo en contra de **TEJEDA NANCY BEATRIZ**, DNI N° 17.376.018, quien expone se encuentra ocupando una casa-habitación (de 20 m. de fondo por 10 m. de frente) que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión (unos 7.500m²), que alquila su parte, sito en calle Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad. Expone que es una vivienda, que se levanta al lado derecho del predio, por lo que solicita el desahucio de la demandada y la inmediata restitución de la casa habitación objeto de éste juicio.

En fundamento de su pretensión expone que según se acredita con el contrato de locación que se acompaña, Antonio Francisco Caruso alquiló el 23/05/23, por el plazo de cinco (5) años, un inmueble sito en Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad de unos 7.500 m² siendo sus locadoras María Sofía Teresa Matteo, DNI 31.809.544 y Alejandra Tale, DNI 33.541.510, madre de la demandada. Detalla que en la Cláusula Primera del contrato se aclara que, dentro de los 7.500 m²,

existe lo siguiente: “ 3) Una vivienda al lado derecho de aproximadamente 20 mts. de frente por 10 mts. de fondo compuesto de dos dormitorios, living comedor, baño completo, cocina, que el locatario recibe en regular estado de conservación, obligándose el mismo a devolverlo a la finalización del contrato en iguales condiciones. Este último se encuentra habitado por la demandada que es madre de la locadora Alejandra Tale quien garantiza que su madre se retirará del mismo en el plazo máximo de sesenta (60) días corridos”.

Sostiene que al momento de celebrarse el contrato, las locadoras Matteo y Tale informaron que la madre de ésta última, Nancy Beatriz Tejeda, se encontraba viviendo en la casa habitación allí existente y que se retiraría en 60 días, es decir a fines de Julio 2023, lo que garantizaba su propia hija María Alejandra Tale. Que pasaron 60 días desde la firma del contrato, 90 días, 120 días y la demandada no desocupó la casa habitación, que se le solicitó de todas las maneras posibles hasta que, viendo que el diálogo era infructuoso, se optó por accionar. Así el 28/09/23 se le envió CD 247085565 en la que se la intimaba a “ restituir y desocupar la vivienda en el plazo de diez (10) días bajo apercibimiento de promover el juicio de desalojo y/o el que correspondiere ”..

Asimismo expone el actor que de la cláusula antes transcrita surge y se acredita que María Alejandra Tale, co-locadora, hija de Nancy Beatriz Tejeda, había garantizado que su madre se iría del predio a los 60 días de celebrado el contrato, por lo que el 01/11/23 se le envió CD 936821957 advirtiéndole de toda esta situación, CD que fuera rechazada por ser persona “desconocida”.

Aclara que la demanda va dirigida únicamente contra Nancy Beatriz Tejeda, y que a su hija solo se le pone en conocimiento de esta situación toda vez que dada su condición de garante. Advierte sobre peligros físicos de la demandada, ya que al ocupar el predio de Fortunata García N° 2030 con vehículos de gran porte que ingresan y salen permanentemente del mismo, que se trata de un inmueble de casi $\frac{3}{4}$ de hectárea en donde los vehículos hacen todo tipo de maniobras, y la vivienda es una construcción que en un futuro el actor dice que pretende instalar su escritorio y el sector administrativo de su empresa.

Destaca que en el predio hay numerosos camiones y maquinarias viales tales como acoplados, topadoras, cargadores frontales, bateas, motoniveladoras, compactadores, retropalas, grúas y rodillos, que es muy peligroso para la integridad física de la demandada estar en dicho predio toda vez que el movimiento de vehículos es incesante y, a veces, hasta suelen operar de noche, por lo que conforme contrato no tiene ninguna razón legal para estar ahí ocupando ilegítimamente el mismo.

En fecha 06/05/2024 se acompaña documentación original la que se encuentra reservada en caja fuerte del juzgado.

Corrido traslado de la demanda y realizada en fecha 14/05/2024 la constatación prevista con sujeción a lo normado en los art. 496, 497 y 498 Ley 9531, la accionada no contesta demanda.

En fecha 6/08/2024 tiene lugar la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista por el artículo 466 del CPCC, a la que concurre solo la parte actora y su letrado apoderado, no habiendo comparecido la demandada, pese a estar debidamente notificada, por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 467 procesal, se hará lugar a la petición si la misma es arreglada a derecho.

El actor ratifica la demanda en todos sus términos, ofrece prueba documental, informativa, inspección ocular y testimonial, se proveen las pruebas y se fija fecha para las testimoniales y la última audiencia, el día 21/10/2024. Celebrada la audiencia, no se presentan los testigos, por lo que el actuario informa las pruebas producidas.

En ese acto el actor denuncia hecho nuevo, pone en conocimiento que aproximadamente hace quince o veinte días la demandada Tejeda Nancy Beatriz hizo abandono del inmueble, objeto del desalojo, que ha dejado por voluntad propia el inmueble de litis. Empero, deja de manifiesto que el inmueble que ocupaba la demandada Tejeda era una pequeña casa habitación dentro de un predio que tiene aproximadamente tres cuartas partes de hectáreas, una casa chiquita de mas o menos 10 x 5. Esa casa donde residia ha quedado cerrada con llave y estima que pueden haber bienes muebles de su pertenencia. Solicita se ordene una inspección ocular del inmueble. Por lo que se decreta que, habiendose producido el abandono voluntario del inmueble por la demandada Tejeda Nancy Beatriz, a los fines de la verificación del estado del inmueble, se ordena se realice una inspección ocular a través de oficiales de Justicia, a los fines de constatar: el abandono de parte de la demandada Tejeda Nancy Beatriz, del inmueble objeto de esta litis, como así también si existiera la presencia de otras personas, si el inmueble se encuentra de libre acceso debiéndose indicar en el mandamiento cual es el inmueble que debe verificar el Oficial de Justicia, si se encuentra cerrado y no es posible su entrada. En caso necesario, se autoriza a la fuerza pública a acompañar al Oficial de Justicia asimismo se autoriza la presencia del letrado Jorge Wyngaard en la medida realizar y la orden de allanamiento para poder realizar la medida.

Que la inspección ocular se llevo a cabo el 4/11/2024 donde el oficial constata el abandono y que las llaves estan en poder del actor. Por lo que habiendose practicado planilla fiscal, y siendo abonada por el actor, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La parte actora Caruso Antonio Francisco, inicia demanda de desalojo en contra de Tejeda Nancy Beatriz, respecto de una casa-habitación (de 20 m. de fondo por 10 m. de frente) que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión (unos 7.500m²), que alquila el actor, sito en calle Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad. Invoca su caracter de locatario en el marco de un contrato de locación de fecha 23/05/2023 celebrado con las locadoras Maria Sofia Teresa Matteo y Alejandra Tale, donde la locación se celebró por todo el inmueble ubicado en calle Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad.

La acción del actor se dirige contra la tercera Teleda Nancy Beatriz madre de la locadora Alejandra Tale ante en incumplimiento de lo acordado en clausula primera en cuanto dispone: " 3) Una vivienda al lado derecho de aproximadamente 20 mts. de frente por 10 mts. de fondo compuesto de dos dormitorios, living comedor, baño completo, cocina, que el locatario recibe en regular estado de conservación, obligándose el mismo a devolverlo a la finalización del contrato en iguales condiciones. Este último se encuentra habitado por Nancy Beatriz Tejeda, madre de la locadora Alejandra Tale, quien garantiza que su madre se retirará del mismo en el plazo máximo de sesenta (60) días corridos.

La demandada debidamente notificada no se presenta, por lo que 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).

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.

El derecho de uso y goce permite al locatario utilizar el inmueble para los fines pactados, por lo que la acción de desalojo, siendo un proceso judicial que busca la restitución del inmueble a quien tiene derecho a su uso y goce, habilita al actor a ejercer la acción cuando un tercero ocupa el inmueble sin título legítimo.

Conforme lo expone la doctrina: "... el locatario esta legitimado para demandar el desalojo contra el subinquilino, independientemente de la relación que lo liga con el locador, resultando aplicable todo lo expuesto al tratar la legitimación del locador. Lo mismo sucede en el caso en que la acción deba dirigirla contra un intruso o tenedor precario.(cf Arean Beatriz, A. "Juicio de Desalojo" Editorial Hammurabi, pag 237).

Al respecto nuestra jurisprudencia expresa que: "La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo 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.). No se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, usufructuario, locatario etc.) contra todo aquel que esté en la tenencia de él, ya sea sin derecho originario o regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia o intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que por su precariedad engendre la obligación de restituir (Conf. Salgado Ale Joaquín - Locación, Comodato y Desalojo - Pág. 271 y sgtes.)". (CCDL- CONCE - Sent N°67 Fecha Sentencia 13/05/2016).

Por lo que el actor estaría legitimado para iniciar la presente acción. Sin embargo, en el marco de la segunda audiencia, el actor denuncia el abandono del inmueble, lo cual crea una situación excepcional dentro del proceso de desalojo, ya que admite y faculta de manera concreta la conclusión y

entrega de manera definitiva del inmueble al actor, cuando se haya fehacientemente demostrado la existencia del abandono por parte de la demandada

En fecha 4/11/2024 constituido el oficial de Justicia en el inmueble de litis, en compañía del letrado apoderado del actor, es atendido por José Antonio Garcia, quien manifiesta ser el casero del Sr Caruso. Observa el funcionario actuante que el inmueble que habitaba la Sra. Tejeda Nancy Beatriz se encontraba deshabitado y que hace una semana se apersonó a dicha propiedad la Sra. Alejandra Tale (hija de la Sra. Tejeda Nancy Beatriz) haciendo entrega de las llaves del presente inmueble y retirando todos sus efectos personales y bienes muebles. Constata que la vivienda posee dos dormitorios, una cocina comedor y un baño todo en regular estado de conservación y posee los servicios de luz y agua.

Ahora bien, el abandono del inmueble da lugar a un nuevo status iuris, que transforma sustancialmente los términos de la relación litigiosa. En el proceso de desalojo, el objeto procesal es estrictamente el de obtener el reintegro del inmueble por el actor, y el conocimiento del juez se circunscribe a verificar la procedencia de la pretensión. En este contexto, las partes carecen del interés procesal actual imprescindible para obtener a su favor el dictado de un fallo que recepte o rechace la pretensión inicial, deviniendo abstracta la pretensión.

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; "Martí Coll, Carlos Nicolás J. vs. Gobierno de la Pcia. s/desalojo", del 29/11/94).

Al haberse extinguido el derecho del actor durante el pleito, se produjo la "definición de la controversia por cesación de la materia de discusión", según expresión de Chiovenda ("Principios de Derecho Procesal Civil", T°. 1, Ed. 1922, pg. 177 y 182), por lo que corresponde declarar terminada la contienda al configurarse como abstracta, resultando improcedente un pronunciamiento, debiendo en el caso la suscripta ordenar se haga entrega y se ponga en posesión al actor del inmueble de litis.

Sobre el particular, la CSJT, en sentencia No. 686, del 12.08.2002, estableció como doctrina legal que: "Habiéndose denunciado el abandono del inmueble y admitida la desocupación del mismo por el accionado, la intervención del órgano jurisdiccional se agota con la entrega del bien al actor; sin que corresponda pronunciarse por la procedencia o improcedencia del desalojo planteado en la demanda." (CSJT - Sala Civil y Penal s/ Desalojo Nro. Sent: 686 Fecha Sentencia 12/08/2002).

Por lo que luciendo configurados en autos los presupuestos para la entrega del inmueble se declara de abstracto tratamiento la cuestión litigiosa, y se hace lugar a la entrega definitiva de la casa-habitación (de 20 m. de fondo por 10 m. de frente) que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión (unos 7.500m²), que alquila el actor, sito en calle Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad, libre de ocupantes y cosas, debiéndose librar mandamiento a oficiales de justicia a fin de que proceda a ponerlo en posesión definitiva del mismo.

COSTAS: Las costas se imponen a la demandada, en atención a la conducta asumida por ella, ya que fue su conducta incumplidora, reticente a la entrega del inmueble, la que forzó al actor a promover demanda de desalojo, luciendo razonable que sea aquella quien cargue con los gastos del proceso (art 61 CPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- DECLARAR LA PRESENTE CUESTION DE PRONUNCIAMIENTO ABSTRACTO, conforme lo considerado.

II.- ORDENAR SE HAGA ENTREGA DEFINITIVA Y SE PONGA EN POSESION al actor **CARUSO ANTONIO FRANCISCO**, libre de ocupantes y cosas, la casa-habitación (de 20 m. de fondo por 10 m. de frente) que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión (unos 7.500m²), que alquila el actor, sito en calle Fortunata García N° 2030 de ésta ciudad, libre de ocupantes y cosas. A tal fin, líbrese mandamiento a Oficiales de Justicia, conforme se considera.

III.- COSTAS: conforme se considera.

IV.- HONORARIOS: oportunamente.

HAGASE SABER. RDVB. MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 28/04/2025

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>.