

Expediente: **4100/22**

Carátula: **HERRERA ANGEL JESUS C/ MIRANDA DANIEL, BARRAZA WALTER JAVIER; SUAREZ VANESA DEL FATIMA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **10/06/2025 - 00:00**

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

900000000000 - MIRANDA, DANIEL-DEMANDADO

30716271648133 - DEFENSORIA NNAYCR I NOMINACIÓN - CENTRO JUDICIAL ESTE, -DEFENSOR DE MENORES

900000000000 - BARRAZA, WALTER JAVIER-DEMANDADO

20341868050 - SUAREZ, VANESA DEL FATIMA-DEMANDADO

20126068728 - HERRERA, ANGEL JESUS-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 4100/22



H106028443851

DOC. Y LOC. IIº NOMINACIÓN

JUICIO: “HERRERA ANGEL JESUS C/ MIRANDA DANIEL, BARRAZA WALTER JAVIER, SUAREZ VANESA DEL FATIMA S/ DESALOJO” EXPTE N° 4100/22.-

San Miguel de Tucumán, 09 de junio de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos y;

RESULTA:

Que en fecha 13/12/2022 (según surge del sistema informático) se presenta Ángel Jesús Herrera, con el patrocinio del letrado Luis Romero Abadie, e inicia juicio de desalojo por intrusión en contra de Daniel Miranda, reclamando la entrega y desocupación de un inmueble ubicado en calle Corrientes s/n sobre Pasaje Tafí Viejo, Alderetes, departamento Cruz Alta, cuarto terreno de dicho bien desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafí Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes).

Manifiesta que es propietario del bien objeto de esta acción conforme surge de la escritura pública n°474 del 25/09/2008, pasada por ante la Escribana de Registro María Emilia Colombo de Anadón, titular del registro n°22.

Destaca que tuvo la posesión del bien en forma anterior a su ocupación, que incluso construyó en la propiedad y la puso en venta instalando un cartel con su nombre y teléfono.

Indica que el demandado aprovechándose que puso dicho cartel procedió a ocupar la propiedad ilegítimamente. Describe que el accionado ocupa el cuarto terreno desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafi Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes). Expresa que intentó llegar a un acuerdo con aquel a fin de que le haga entrega del cuarto terreno que ocupa, tornándose infructuosa su salida. Ofrece prueba y funda su derecho.

En fecha 07/11/2023 la parte actora amplía demanda de desalojo contra los Sres. Walter Javier Barraza, Vanesa del Fátima Suárez y Azul Agostina Barraza al considerarlos intrusos del inmueble tal como manifestara la Sra. Suárez el 20/10/2023. Expresa que ella afirmó haber comprado la propiedad y habitarla hace cinco años, encontrándose en las mismas condiciones que las familias que viven en los lotes contiguos. Aduce también que el Sr. Barraza expuso que no son tenedores que habitan la propiedad como propia -sin papeles- y que intentaron desalojarlos personas particulares supuestamente enviadas por el dueño.

Corrido traslado de la demanda y citadas las partes a la primera audiencia prevista por el art. 466 Procesal ley n°9531, no se presenta ninguno de los demandados.

El 09/05/2024 se presenta Vanesa del Fátima Suárez, mediante su letrado apoderado Luis Fernando Vélez Navarro, y plantea la nulidad del decreto del 20/12/2023 por el cual se dispuso la citación de las partes a la primera audiencia prevista por el art. 466 Procesal ley n°9531. Funda su pretensión en que no fue debidamente citada al proceso obligatorio y extrajudicial de mediación y que recién lo fue con posterioridad al acta de constatación del 06/10/2023. Indica que la citación para mediación solo fue realizada a Daniel Miranda, persona desconocida por ella.

Planteo al que no se hizo lugar, mediante providencia del 15/05/2024, en razón de que fue articulado de forma extemporánea (art. 238 Procesal ley n°9531). Por dicho proveído se dispuso que de la notificación llevada a cabo en fecha 12/04/2024 surge que el funcionario interviniente fue atendido por la nulidisciente, quien fue puesta en conocimiento en esa oportunidad, entre otras cuestiones, de la existencia del presente juicio y de la providencia tachada de nula, por lo que conforme el art. art. 222 inc. 1 Procesal ley n°9531, había transcurrido en exceso el plazo de cinco días previsto en la citada normativa a la fecha de deducción de su planteo. Asimismo, se tuvo en consideración que la etapa de mediación prejudicial tiene por finalidad que quienes son parte en un litigio puedan resolver sus diferencias de común acuerdo y le pongan fin en forma previa a la vía judicial. Que tal posibilidad se encuentra presente también en cualquier etapa del proceso y/o instancia judicial, al ser facultativo para las partes la solicitud de la derivación del caso al proceso de mediación (art. 2 ley n°7844), o el lograr un acuerdo extrajudicial. Y que, la conducta asumida por la nulidisciente, no permitía vislumbrar en modo alguno dicha posibilidad, por lo que la declaración de nulidad pretendida sería, en la hipótesis de admitirse y en el mejor de los casos, en el sólo interés de la ley y sin vicio alguno que la justifique. Sumado a que, como se dijo, la nulidisciente conoció la existencia del presente juicio en tiempo y forma propios y no existió vicio alguno en la tramitación de este proceso que habilitara la declaración de nulidad que pretendía. Por último, conforme a lo prescripto por los arts. 767 primer párrafo Procesal, 451 y 224, inc. 2) ord. cit., habiéndose ya celebrado la primera audiencia en este proceso, la disconformidad con las decisiones tomadas en la audiencia o con anterioridad a ella pudieron y debieron ser manifestadas en dicha oportunidad mediante la

deducción de los remedios procesales y/o planteos que se estimaran pertinentes, lo cual no se hizo. Por tal motivo, todo lo actuado hasta y en dicha audiencia quedó consentido al concluir la misma y cualquier vicio que eventualmente se hubiere podido deslizar -lo cual no ocurrió- quedó convalidado por la falta de impugnación en tal oportunidad.

Providencia que fue confirmada por la Alzada al no hacerse lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada contra aquella. Véase sentencia del 09/09/2024 dictada por la Excma. Cámara Civil de Documentos y Locaciones, Sala I, en el incidente n°1.

Abierta la causa a prueba, se producen las que obran en autos. Repuestos los derechos fiscales adeudados por la parte actora y formado cargo tributario contra la Sra. Vanesa del Fátima Suárez, el presente proceso queda en condiciones de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

Que la parte actora inicia juicio de desalojo por intrusión en contra de Daniel Medina, Walter Javier Barraza, Vanesa del Fátima Suárez y Azul Agostina Barraza reclamando la entrega y desocupación de un inmueble ubicado en calle Corrientes s/n sobre Pasaje Tafí Viejo, Alderetes, departamento Cruz Alta, cuarto terreno de dicho bien desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafí Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes).

Manifiesta que es propietario del bien objeto de esta acción conforme surge de la escritura pública n°474 del 25/09/2008, pasada por ante la Escribana de Registro María Emilia Colombo de Anadón, titular del registro n°22.

Destaca que tuvo la posesión del inmueble en forma anterior a su ocupación, que incluso construyó en la propiedad y la puso en venta colocando un cartel con su nombre y teléfono. Que ante la instalación de dicho cartel de venta la parte demandada se aprovechó y comenzó a ocupar ilegítimamente el terreno.

Corrido traslado de la demanda, los accionados no la contestan ni se apersonan a estar a derecho en tiempo y derechos propios, pese a estar debidamente notificados.

En efecto, consta en autos (cédula de notificación ingresada el SAE en fecha 17/04/2024) que al correrse traslado de la demanda, recibe y atiende al oficial notificador la demandada Vanesa Suárez.

Así, entrando al análisis de la cuestión, corresponde destacar que la acción de desalojo se confiere no sólo al propietario o locador, sino a todo aquél que invoque un título del cual derive un derecho a usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra el que está en la tenencia actual del mismo, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o bien en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir.

En consecuencia, resulta necesario verificar, en primer término, si en autos se encuentran justificados los requisitos intrínsecos de procedencia de la presente acción deducida por el actor, toda vez que éstos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la eventual declaración del derecho a su favor. Deberá por lo tanto, examinarse la legitimación de las partes, aun cuando la misma no hubiera sido cuestionada por la parte demandada (cfr. CSJT, Sala Civil y Penal, “Suc. Sánchez Eugenio y otro vs Pena Luis s/ Desalojo” sentencia n°987 del 21/11/2000).

En este punto, sabido es que, el carácter de propietario en nuestro derecho se adquiere con escritura pública (art. 1017 inc. a del Código Civil y Comercial de la Nación) y tradición de la cosa

(art. 750 del CCyCN), siendo necesaria que la adquisición tenga publicidad suficiente para su oponibilidad (art. 1893 de la citada legislación). A su vez, es doctrina reiterada de nuestro Superior Tribunal de Justicia que, quien invoca 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 la tradición del inmueble (cfr. CSJT, “Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo, sentencia n°690 del 03/10/1996; “Coop. Vivienda Crédito y Consumo La Perla del Sud vs. Jiménez Martínez Luis Rito y otro s/ Desalojo por tenencia precaria” sentencia n°819 del 23/10/1998; “Vitalote María Florencia vs. Wardi Reimundo Rodolfo y otra s/ Desalojo, sentencia n°171 del 13/03/2006; “Finca San Antonio vs. Carbajal Damián s/ Desalojo” sentencia n° 570 del 09/08/2010, “Greenfield S.A. vs. Daza Carolina s/ Desalojo” sentencia n°1653 del 27/12/2016, entre otras).

En la especie, como ya se dijo, el actor invoca su calidad de propietario del inmueble, y adjunta, como prueba de sus dichos, copia digitalizada de la escritura pública n°474 de fecha 25/09/2008, pasada por ante la Escribana Pública María Emilia Colombo de Anadón del Registro n°22, por la cual adquirió el inmueble sito en calle Corrientes sin número, Alderetes, departamento Cruz Alta, que se designa como fracción B, identificado con el padrón n°673.828.

Titularidad dominial que también se corrobora con el folio real correspondiente a la matrícula A-15728 (Cruz Alta) expedido por el Registro Inmobiliario que fuera aportado en fecha 28/05/2024 del que surge en el asiento n°1 del rubro n°6 dicha circunstancia. Por lo que se encuentra acreditado el título que invoca el accionante.

Ahora bien, de las constancias de autos surge que los demandados no contestaron el traslado de demanda lo cual presupone conformidad con los hechos afirmados en ella; según lo normado por los arts. 263 CCyCN y 438 Procesal ley n°9531. En efecto, este último artículo dispone que *"si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considerara necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho"*.

Es decir que, si bien, la falta de contestación de demanda por parte de los accionados no exime al actor de la necesidad de probar el derecho que invoca, se crea una presunción *juris tantum a su favor*, que debe ser destruida por la acción de los demandados, lo que en la especie no sucedió.

Véase en este sentido que en ocasión de producirse la constatación prevista en el art. 316 inc. 8 Procesal ley n°9531 el 20/10/2023 el Sr. Walter Javier Barraza afirmó que no compró el inmueble, que no es tenedor, pero que habita el bien objeto de litis como propio desde hace cinco años, encontrándose en las mismas condiciones que las demás familias que residen en los lotes contiguos. Sin embargo, no cuestionó el carácter de propietario invocado por el actor con respecto a la propiedad en litigio.

Asimismo que, en oportunidad de realizarse la constatación prevista en los arts. 497 y 498 Procesal ley n°9531 el 12/04/2024, la Sra. Vanesa del Fátima Suárez si bien invocó su carácter de ocupante de hecho del inmueble junto a su grupo familiar, tampoco negó el carácter de propietario del Sr. Herrera.

Sumado a que ninguno de estos demandados exhibieron en dicha ocasión documentos o elementos que permitan demostrar su derecho legítimo a ocupar la propiedad y en consecuencia a resistir la pretensión de desalojo del actor basada en la titularidad alegada.

De ahí que, acreditado como está en autos el carácter de titular dominial del actor y no existiendo cuestionamiento a esta titularidad por parte de ninguno de los demandados, ni elementos de juicio que desvirtúen lo sostenido y probado por el accionante, surge la obligación de los accionados de restituir el inmueble objeto del presente desalojo a su propietario.

En cuanto a dicha exigibilidad, es importante destacar que el traslado de la demanda en autos cumple la función de intimación a restituir respecto de los ocupantes. Por lo que al transcurrir hasta la fecha con creces un plazo razonable para hacer lo propio, la exigibilidad de dicha obligación surge en forma clara y evidente.

Por todo lo expuesto, corresponde **hacer lugar** a la acción de desalojo deducida por Ángel Jesús Herrera contra Daniel Miranda, Vanesa del Fátima Suárez, Walter Javier Barraza y Azul Agostina Barraza respecto del inmueble ubicado en calle Corrientes s/n sobre Pasaje Tafí Viejo, Alderetes, departamento Cruz Alta, cuarto terreno de dicho bien desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafí Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes).

Finalmente, en cuanto al plazo otorgado para la restitución de la propiedad, surge de las constancias de autos que habitan el inmueble objeto de litis los demandados Walter Javier Barraza, Vanesa del Fátima Suárez y Azul Agostina Barraza, junto con los niños Walter Leonel Barraza DNI 53.935.118 y Aytana Emily Barraza DNI 57.917.623; por lo que es de aplicación el art. 501 incs. 1 y 4 Procesal ley n°9531. Razón por la cual el plazo concedido a los accionados para la desocupación y entrega del bien a la parte actora libre de ocupantes y cosas será de 30 días.

Las costas se imponen a los demandados por resultar vencidos (art. 61 Procesal ley n°9531).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **ÁNGEL JESÚS HERRERA** en contra de **DANIEL MIRANDA, VANESA DEL FÁTIMA SUÁREZ, WALTER JAVIER BARRAZA y AZUL AGOSTINA BARRAZA**, respecto del inmueble ubicado en calle Corrientes s/n sobre Pasaje Tafí Viejo, Alderetes, departamento Cruz Alta, cuarto terreno de dicho bien desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafí Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes). En consecuencia, condeno a los demandados a desocupar y hacer entrega al actor, libre de todo ocupante y cosas, en el perentorio plazo de **TREINTA DÍAS** (art. 501 incs. 1 y 4 Procesal ley n°9531) de quedar firme la presente, la propiedad ubicada en calle Corrientes s/n sobre Pasaje Tafí Viejo, Alderetes, departamento Cruz Alta, cuarto terreno de dicho bien desde la esquina de calle Corrientes sobre acera este del Pasaje Tafí Viejo (a la par del Sr. Víctor Reyes), bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso de ser necesario.

II.- COSTAS a los demandados por resultar vencidos.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI

- JUEZ -

Actuación firmada en fecha 09/06/2025

Certificado digital:
CN=GOMEZ TACCONI María Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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