

Expediente: **2391/24**
Carátula: **GUNTHER AZUCENA DELIA C/ PALAVECINO VICTOR NICOLAS Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **17/05/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23254980099 - GUNTHER, AZUCENA DELIA-ACTOR
90000000000 - PALAVECINO, VICTOR NICOLAS-DEMANDADO
90000000000 - BAZAN, MARCELO ALEJANDRO-DEMANDADO

JUICIO: "GUNTHER AZUCENA DELIA c/ PALAVECINO VICTOR NICOLAS Y OTRO s/ DESALOJO". Expte. N° 2391/24.

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2391/24



H106038483230

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

JUICIO: "GUNTHER AZUCENA DELIA c/ PALAVECINO VICTOR NICOLAS Y OTRO s/ DESALOJO". Expte. N° 2391/24.

San Miguel de Tucumán, 16 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: “SABEH MARIA EMILIA c/ CASILLA FATIMA ELIZABETH Y OTROS s/ DESALOJO”, de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 24/10/2024 se presenta Azucena Delia Gunther junto a su letrado apoderado Santiago Sal Paz, y entabla demanda de desalojo por falta de pago en contra de Victor Nicolás Palavecino.

Sostiene que en el mes de diciembre del 2022 celebró un contrato de locación con el demandado referido al inmueble sito en Pje. Rio de Janeiro n° 52, planta alta de esta ciudad. Manifiesta que la parte demandada adeuda los alquileres desde el mes de abril 2024 a la fecha, ocupando el inmueble en la actualidad.

Relata, que los diversos requerimientos verbales y carta documento no fueron cumplidos, por lo que inicia la presente demanda. Adjunta documentación original y solicita se ordene la restitución del inmueble con costas.

Mediante decreto de fecha 13/11/2024 se cita a las partes para que tenga lugar la primera audiencia el día 20/02/2025, a la cual solo comparece la parte actora acompañada de su letrado apoderado Santiago Sal Paz.

Surgiendo de las constancias de autos, en especial lo informado por el oficial notificador en fecha 21/11/2024, sobre la existencia de menores habitando el inmueble motivo de la litis, a los fines de imprimir el trámite previsto en el artículo 103 del C.C.C., se dispuso correr vista a la Defensoría de Menores de la 1era Nominación a los efectos pertinentes.

Atento que, en fecha 03/04/2025, la Defensoría de Menores de la I Nominación informa que los presentes autos por turno corresponden a la DNNAYCINO II Nominación, se excusa de intervenir y solicita se curse vista a la mencionada defensoría.

Por lo expuesto, en fecha 04/04/2025, se corre vista a la Defensoría de Menores de la II° Nominación, a fin de dar cumplimiento con lo ordenado el 26/03/2025.

Una vez repuesta la planilla fiscal correspondiente, se ordena el pase a despacho para resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en estado para dictar sentencia.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, corresponde recordar en primer lugar que la acción de desalojo, es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Tiene por objeto el recupero de la tenencia de un determinado bien, sin que procedan discusiones sobre la propiedad o la posesión o aquellas otras relacionadas con resolución contractual, disolución de sociedades, etc. Su fin es dejar libre el uso de los bienes en materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario.

Esta acción concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa. Así, incumbe a la parte actora probar mediante la prueba idónea su legitimación.

En el caso de autos, en primer lugar, la parte actora inicia demanda de desalojo en contra de Victor Nicolás Palavecino, reclama la entrega y desocupación de un inmueble sito en Pje. Rio de Janeiro n° 52, planta alta, de esta ciudad, y funda la acción en la causal de falta de pago. Adjunta contrato de locación suscripto por las partes, que en este acto tengo a la vista.

Es importante destacar, que el Oficial Notificador en fecha 21/11/2024, informa que al momento de la medida, fue atendido por María Laura Quispe: "...quien manifiesta ser inquilina del inmueble hace dos años junto a su pareja Palavecino Victor Nicolás, DNI 31.109.767,...que se encuentra actualmente en el sur y regresa en 21 (veintiún) días.. en el inmueble viven tres hijos menores de edad" (sic)

Asimismo, debe tenerse presente que la parte demandada no contestó demanda, único momento en que podía cuestionarla (Ramírez, J.O. 1991, El Juicio de Desalojo, Editorial Depalma, p. 93); dado lo cual, venció su oportunidad para oponerse a la pretensión esgrimida.

Con relación a la omisión de pronunciarse respecto de los dichos de la actora, se dijo: " El art. 416 inc. 3° del CPCCT dispone: "...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".

Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia al expresar "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06). De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demanda en el juicio de desalojo" (Excma. En Doc. Loc., Sala 2, sent. N ° 53, 13/05/2020).

Con respecto a esto último, también debe tenerse presente que la incontestación de la demanda faculta al juez a concluir que el demandado se encuentra conforme con la pretensión de la actora. Dado que la citada relación contractual no fue desvirtuada ni negada, al contrario, fue admitida por la Sra. Quispe, conforme surge de las constancias de autos.

En razón de haberse acreditado en autos la relación locativa, así como la causal de desalojo invocada (no consta la existencia de recibos de pago de cánones locativos), y que los ocupantes no acreditaron la existencia de un derecho a permanecer en el inmueble, encontrándose al día de la fecha vencido el contrato de locación, emerge como inevitable consecuencia la obligación de restituir por parte de la parte demandada con respecto al inmueble objeto del contrato de locación, ubicado sito en Pje. Rio de Janeiro n° 52, planta alta, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Finalmente, las costas se imponen a la parte demandada por resultar vencida (art. 60 y 61 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por Azucena Delia Gunther en contra de Victor Nicolás Palavecino y María Laura Quispe atento lo expuesto. En consecuencia se dispone ordenar a éstos últimos desalojar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y de cosas, el inmueble ubicado en Pje. Rio de Janeiro n° 52, planta alta de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar domicilio si fuere menester, de conformidad a los considerados que anteceden.

2) COSTAS a la parte demandada, como se consideran.

3) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

MCM 2391/24.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 16/05/2025

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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