

Expediente: **3893/24**

Carátula: **GIMENEZ MARTHA DEL VALLE Y OTROS C/ GATTI PABLO EDUARDO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **19/08/2025 - 00:00**

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

20276506588 - *GIMENEZ, Martha del Valle-ACTOR*

20276506588 - *GIMENEZ, Blanca Aurora-ACTOR*

90000000000 - *GATTI, Pablo Eduardo-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 3893/24



H106018646590

**JUICIO: "GIMÉNEZ MARTHA DEL VALLE Y OTROS c/ GATTI PABLO EDUARDO s/ DESALOJO".-
EXPTE. N° 3893/24.-**

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 18 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes autos caratulados: "**GIMÉNEZ, MARTHA DEL VALLE Y OTROS VS. GATTI, PABLO EDUARDO S/ DESALOJO**". **EXPTE. 3893/24** de cuyo estudio,

RESULTA:

I.- Demanda:

Por presentación subida al Sistema SAE en fecha 11-11-24 Blanca Aurora y Martha del Valle Giménez mediante apoderado letrado iniciaron juicio de desalojo en contra de Pablo Eduardo Gatti y/o cualquier otro ocupante o sublocatario respecto del inmueble ubicado en San José, La Cocha.

Como relato de los hechos expusieron que, en fecha 28-12-22 suscribieron con el demandado contrato de arriendo por el plazo de un año y como continuación de locación anterior.

Explicaron que, vencido el contrato el 28-12-23 el demandado no desalojó el inmueble y; pese a requerirse por carta documento continúa a la fecha

ocupando el inmueble.

Manifestaron desconocer la existencia de subarrendatarios y/u ocupantes del inmueble solicitando se ordene el desalojo de la unidad bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública.

Fundaron su derecho en el art. 1.223 del Código Civil y Comercial de la Nación y art. 490 y cctes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán.

Como prueba documental ofrecieron contrato de locación sellado por la Dirección de Rentas de la Provincia, carta documento n° 106288367 notificando la finalización del contrato, poder general para juicios concedido a su apoderado Antonio Florencio González y copia de DNI de las actoras.

Culminaron su presentación solicitando se corra traslado de demanda por el término de ley y, oportunamente, se haga lugar ordenándose desalojar el inmueble con expresa imposición de costas.

II.- Acompañada movilidad y dejada sin efecto la incompetencia territorial, se tuvo por acompañada en soporte físico la documentación aportada por las actoras solicitando al Sr. Oficial Notificador se constituya en el domicilio sito en Ruta n°38 km 95 de la localidad de San José, La Cocha a fin de hacer conocer la existencia del juicio e interrogar el carácter en que ocupan el inmueble haciéndoles saber que la sentencia a dictarse surtirá efectos contra todos por igual.

Por igual providencia se dispuso citar a las partes el día 06-06-25 a hs. 9:00 a la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

(cfr. providencia del 05-05-25).

III.- Cumplida la notificación al demandado por cédula fijada en su domicilio real en fecha 14-05-25 y en el domicilio locado en fecha 15-05-25 (primera visita) y 16-05-25 (segunda visita) el Sr. Oficial Notificador hizo constar que "no se advierten ocupantes, edificaciones ni plantaciones".

IV. - Primera audiencia

Celebrada la audiencia el día y hora citado sólo concurrieron las actoras con su letrado apoderado.

En igual acto se proveyó la prueba instrumental ofrecida por la parte actora y en virtud de la incomparecencia del demandado se dispuso que - en caso que la petición resultara ajustada a derecho - resultará de aplicación lo normado en el art. 457 Procesal.

V.- Confeccionada planilla fiscal el 11-06-25 y repuesta por las actoras, quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta. (cfr. decreto del 19-06-25).

CONSIDERANDO:

Que las actoras invocando su carácter de arrendatarias del inmueble solicitan el desalojo del demandado por vencimiento del plazo acordado.

En sustento de su postura, acompañan "Contrato de Arriendo Rural" suscripto en fecha 28-12-22 ante el Sr. Juez de Paz de La Cocha, Sr. José Víctor Moreno.

Cursadas cédulas a fin de notificar al demandado de la acción opuesta en su contra fueron fijadas por no responder persona alguna en los domicilios denunciados (cfr. cédulas del 14-05-25 y 15-05-25).

Planteada así la cuestión corresponde resolverla.

Como se sabe, 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 intruso aunque sin pretensiones a la posesión. Así, la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, sea el demandado un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión; deduciéndose que esta especie de pretensión sólo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, debiendo resultar de la demanda en forma nítida, actual, real y concreta la obligación de restituir (Cfr. Lino Enrique Palacio, "Derecho Procesal Civil", tomo VII, págs. 77/80, Bs. As., Abeledo - Perrot).

Conforme sostiene numerosa jurisprudencia en la materia, "...Al dictar sentencia en el juicio de desalojo es necesario en primer término comprobar la legitimación activa y en su caso, poner de manifiesto su ausencia en tanto que sería descalificable como acto jurisdiccional un fallo que se pronunciara sobre la pretensión de desalojo omitiendo examinar y decidir la calidad alegada para demandar, aun cuando no mediare la negativa de tal calidad por la contraparte..." (Sentencia N° 119 del 21-04-17 - Sala I° de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, entre otros).

En autos, alegaron las actoras ser arrendadoras del bien cuyo desalojo reclaman y, como prueba de ello, acompañaron contrato de arriendo suscripto ante el Sr. Juez de Paz de La Cocha.

Así, rubricado el contrato por el demandado como arrendatario en el Juzgado de Paz, cabe concluir - a falta de prueba en contrario - que la legitimación activa de las actoras se encuentra acreditada.

Ahora bien, en relación a la situación del demandado debe decirse que su falta de apersonamiento encuadra la cuestión dentro de las previsiones del artículo 467 del Código Procesal que determina que: "La audiencia se realizará con las partes que concurran. Si no concurre el actor, se le tendrá por precluido su derecho a ofrecer pruebas. Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho".

Conforme señala la jurisprudencia en la materia, "... si el accionado no comparece, soporta las consecuencias que se pueden derivar del incumplimiento de la carga respectiva" (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes). Nuestro Digesto Procesal, en su art. 416 inc. 3° es claro y expreso al preceptuar: "... si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".

Nótese que el valor del silencio no ha de ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de lo que se debe entender en caso de silencio ante el traslado de la demanda, pues la situación ha sido expresamente prevista y regulada en la ley adjetiva local. ("Domfrocht Manuel c/ Atencio José Luis y otra s/ Desalojo", Expte. 2375/08 - Sala II). (CCDL, Sala 1, Sent. N° 588, del 25/11/11, in re "Rocha Héctor Luis vs. Correa Luis Fernando s/desalojo").

En virtud de lo expuesto, constatada la incomparecencia del demandado y proclamada la legitimación activa de las demandantes corresponde **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo interpuesta por Blanca Aurora y Martha del Valle Giménez en contra de Pablo Eduardo Gatti respecto del inmueble de dos hectáreas ubicado en San José, La Cocha ubicado entre los siguientes linderos: Norte: Propiedad de Luis Díaz, Sud: Propiedad de Ramón Carlos Oliveira, Este: Ruta 38 y Oeste Propiedad de Humberto Rivas y, en consecuencia **CONDENAR** al demandado a

que en el plazo de 10 días haga entrega del inmueble a las actoras libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

En cuanto a las costas, atento a cómo se resuelve, corresponde imponerlas al demandado vencido. (art. 60 y 61 del Cód. Procesal).

Reservar regulación de honorarios para su oportunidad

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo interpuesta por Blanca

Aurora y Martha del Valle Giménez en contra de Pablo Eduardo Gatti respecto del inmueble de dos hectáreas ubicado en San José, La Cocha ubicado entre los siguientes linderos: Norte: Propiedad de Luis Díaz, Sud: Propiedad de Ramón Carlos Olveira, Este: Ruta 38 y Oeste Propiedad de Humberto Rivas y, en consecuencia **CONDENAR** al demandado a que en el plazo de 10 días haga entrega del inmueble a las actoras libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

II.- COSTAS a cargo del demandado vencido por ser ley expresa.

III.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS - JUEZ -

Actuación firmada en fecha 18/08/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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