

Expediente: **4367/21**
Carátula: **ROBLES SEGUNDA LASTENIA C/ RIVADENEIRA LOURDES S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **29/02/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - RIVADENEIRA, LOURDES-DEMANDADO
900000000000 - ACOSTA, LUCIANO GAEL-MENOR
900000000000 - DEFENSOR DE MENORES DE NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, -DEFENSOR DE MENORES
27144661643 - ROBLES, SEGUNDA LASTENIA O LASTENIA-ACTOR
27144661643 - MEDINA, MARIEL DE FATIMA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 4367/21



H104057654491

JUICIO: ROBLES SEGUNDA LASTENIA c/ RIVADENEIRA LOURDES s/ DESALOJO EXPTE 4367/21.

San Miguel de Tucumán, 28 de febrero de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: “**ROBLES SEGUNDA LASTENIA c/ RIVADENEIRA LOURDES s/ DESALOJO EXPTE 4367/21**”, de cuyo estudio,

RESULTA:

Que en fecha 07/06/2022 la actora**SEGUNDA LASTENIA ROBLES**, inicia juicio de desalojo en contra de **RIVADENEIRA LOURDES**, DNI: **38.867.701** respecto del inmueble sito en Delfín Gallo 1751/1753 de esta ciudad, entre Asunción y San Miguel, Villa Urquiza Manzana H L / C 17 (hoy calle Don Orione) y en contra de cualquier otra persona que se encuentre en el mencionado inmueble.

Señala que es propietaria del inmueble de litis y lo dió en locación verbal a Cruz Diaz. Manifiesta que ante sus reiterados reclamos por falta de pago del canon locativo pactado, Cruz Diaz se retiró del inmueble, pero dejó viviendo a su hija Lourdes Rivadeneira, la demandada en autos.

Sostiene la accionante que no conocía a Lourdes Rivadeneira y que al momento de alquilarle a Cruz Díaz la accionada no formaba parte del grupo familiar.

Explica la actora que realizó numerosas gestiones para procurar que Rivadeneira -a quien considera una intrusa-, se retire del inmueble, tales como una denuncia policial ante la Comisaría Sexta y también la intimó mediante Carta Documento de fecha 29/07/2021 a la desocupación del inmueble, notificación que fue recibida personalmente por la demandada.

Refiere la accionante que su parte es una persona mayor, de 78 años y persona de riesgo, por lo que la pandemia le ha impedido acelerar las gestiones para recuperar su inmueble. Ofrece prueba documental.

Proveído el escrito inicial el 23/06/2022, corrido el traslado de la demanda y efectuada la constatación prevista en los arts. 423 y 424 procesal, conforme lo informado por el Oficial Notificador en fecha 22/08/2022 es atendido en el inmueble de litis por Lourdes Rivadeneira DNI36.867.701, quien manifiesta que ocupa el inmueble en el carácter de casera juntamente con su hijo Gael Acosta DNI: 52.799.619.

La demandada ha dejado vencer el plazo procesal para contestar demanda.

Ordenada la apertura a prueba de la causa y cerrado el período probatorio, se agregan los cuadernos ofrecidos por la actora: A1-Documental (Producido); A2-Testimonial (Producido), conforme informe actuarial de fecha 22/08/2023.

Practicada planilla fiscal y abonada la misma por la actora, ante la existencia de menores de edad en el inmueble objeto del presente juicio se confiere vista al Sr. Defensor de Menores e incapaces que por turno corresponda, tomando intervención el Dr. Diego Javier Trabadelo Defensor de Niñez Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV Nominación, en fecha 11/10/2023.

Librado oficio a la DINAYF a fin de que se encargue del prudente ejercicio de la protección y/o resguardo de los derechos y garantías del menor de edad, contesta el 06/11/2023 que realizó derivación al IPVDU.

El Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia informa a través de la DINAYF que no posee viviendas específicamente destinadas a causas de desalojo y que la situación ha quedado debidamente registrada.

En ese estado los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La pretensión de desalojo deducida por Segunda Lastenia Robles **en su carácter de propietaria**, en contra de Rivadeneira Lourdes, por la causal de intrusión, respecto al inmueble ubicado Delfín Gallo 1751/1753 de esta ciudad, entre Asunción y San Miguel, Villa Urquiza Manzana H L / C 17 (hoy calle Don Orione).

La actora invoca como antecedente un contrato de locación verbal celebrado con Cruz Diaz y afirma que la nombrada locataria se retiró del inmueble y dejó viviendo a su hija llamada Lourdes Rivadeneira, a quien la locadora no conocía, ya que, al momento de alquilarle a Díaz, esta persona (Rivadeneira) no formaba parte del grupo familiar.

Corrido traslado de la demanda la accionada no contesta quedando trabada la litis en estos términos.

De manera preliminar, 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).

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de

admisibilidad, debe analizarse de oficio, aún cuando no se hubiere opuesto la defensa de falta de acción, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

Así se ha sostenido al respecto, “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”. (CSJT, “Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo”, 03/10/1996, entre otros).

En el concreto caso de autos, la parte actora promueve demanda de desalojo como propietaria del inmueble de litis. En este sentido, quien invoca su condición de titular del derecho real de dominio, debe además del título demostrar su calidad de poseedor en términos de los art 1924 del CCCN.

Así lo establece la jurisprudencia al decir que: "Cabe recordar que cuando la acción de desalojo se intenta invocando el actor su calidad de propietario frente a un demandado al que se le imputa el carácter de “intruso”; resulta de aplicación la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, conforme a la cual "si el titular del dominio promueve juicio de desalojo invocando 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 tradición del inmueble” (CSJT, sentencia N° 690 del 03/10/1996; sentencia N° 171 del 13/03/2006; sentencia N° 819 del 23/10/1998; sentencia N° 567 del 23/06/2008; sentencia N° 570 del 09/08/2010; entre muchas otras).- (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2 MARTINEZ JULIO Vs. SALICA MARTA S/ DESALOJO Nro. Expte: 3199/20 Nro. Sent: 83 Fecha Sentencia 14/03/2023).

Ahora bien a fin de indagar si se cumplen los presupuesto de la legitimación activa analizaré preliminarmente la prueba ofrecida por la actora que consisten en documental y testimonial.

Conforme surge del informe de dominio acompañado por la actora, el inmueble matrícula N- 16549 (Capital Norte), ubicado en calle Delfín Gallo n° 1751/53 V. Urquiza. Mnz H L/C 17 tiene como titular de dominio a Robles de Toledo Segunda Lastenia DNI:4.576.252 como titular de dominio.

Sumado a ello acompaña la carta documento N° 34437114 de fecha 29 de julio de 2021 remitida por la actora y debidamente recepcionada por la accionada, por medio de la cuál íntima a la demandada en el “término de diez días, a la desocupación del inmueble de mi propiedad, ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, el que Ud. detenta en calidad de Intrusa. En caso de negativa o silencio de su parte, iniciaré las correspondientes acciones legales en su contra: civiles y penales.”

Dicha misiva fue recepcionada por la accionada en fecha 30 de julio de 2021, conforme surge del acuse de recibo que en copia obra agregado en autos, sin haber dado una respuesta a la misma.

Ofreció prueba testimonial, habiendo comparecido a prestar declaración Argentina del Valle Olea, Mirtha Quipildor, Lorena Silvana Velazquez. Los nombrados testigos fueron interrogados a tenor del cuestionario propuesto por la accionante y declararon en calidad de vecinos y conocidos. En primer orden, Argentina del Valle Olea, a la pregunta sobre si sabe que el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orione) es propiedad de la Sra. Segunda Lastenia Robles responde “Si es propiedad de ella”. En relación a si sabe y le consta que el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orione), se encuentra ocupado actualmente. Si sabe quien lo ocupa y en qué calidad, dice “si esta ocupado y la chica no la conozco, el apellido es Rivadeneira pero el nombre no recuerdo porque no la conozco”. A la pregunta sobre como sabe que es de apellido Rivadeneira dice “porque los vecinos me dijeron. Yo andaba buscando para alquilar a mi

hijo y le dije a la Sra. Lastenia, pero ella me dijo que tenía una persona que había usurpado ahí y no la podía sacar, yo no le creía tanto y fui a averiguar a los vecinos y me dijeron que si era verdad y la Sra. había llamado a la policía para ver si la sacaban.”

La testigo Mirtha Quipildor, manifiesta sobre si sabe que el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orión) es propiedad de la Sra. Segunda Lastenia Robles que “si si sé”; si sabe y le consta que el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orión), se encuentra ocupado actualmente. Si sabe quien lo ocupa y en qué calidad, refiere “se que esta ocupado por una chica una joven de unos treinta años en calidad de usurpado por que ella se ha metido de prepo en la casa y que lo sabe “por comentario de Lastenia, ella me comentó.”

Por su parte, Lorena Silvana Velazquez, preguntada sobre si el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orión) es propiedad de la Sra. Segunda Lastenia Robles dice que “si”; si sabe y le consta que el inmueble ubicado en calle Delfín Gallo N° 1751/53 (hoy calle Don Orión), se encuentra ocupado actualmente. Si sabe quien lo ocupa y en qué calidad, dice “lo sé porque me había comentado que Rivadeneira era la persona que estaba usurpando. Sobre quien le había comentado dice “Lastenia, yo vivía en el Barrio”. A la pregunta era vecina dice que “si era vecina”.

Los testigos son coincidentes en que el inmueble era de propiedad de la actora, por lo tanto acreditado el título de dominio en cabeza de la actora, ante el silencio guardado por la demandada en todo el proceso, la posesión de la actora se presume, por lo que se encuentra legitimada para reclamar el desalojo del inmueble por intrusión de la demandada.

En relación a los efectos de la incontestación de demanda, la jurisprudencia ha dicho que “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” (CCDL - Sala 2, BARRIONUEVO JUSTO VICENTE Vs. VILLARREAL CLAUDIO RUBEN Y OTRA S/ DESALOJO. Expte: 11693/14, Sent: 53, Fecha:13/05/2020).

En cuanto a la causal de intrusión la doctrina coincide en que “el término intruso significa introducirse sin derecho, o por la fuerza, o vías de hecho, o apoderarse de una cosa inmueble contra la voluntad del dueño” (Peral-Hael, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Tomo II, pág.103).

En efecto, de la prueba testimonial aportada por los vecinos de la demandada surge que son coincidentes que la demandada se encuentra usurpando el inmueble de litis, manifestando además que todos los vecinos lo sabían en el Barrio.

Asimismo obra agregada en autos Acta de constatación en el inmueble de litis de fecha 22/08/2022, en la cuál el oficial notificador hizo constatar que en el inmueble se encuentra Lourdes Rivadeneira, quien manifiesta que ocupa la casa en carácter de casera.

Por lo tanto, conforme lo declarado por los testigos, lo manifestado por la demandada en el acta de constatación y que la accionada no contestó la demanda, lo que permite presumir que se encuentra conforme con la pretensión del actor, en los términos y alcances del art. 416 inc. 3° del CPCCT (Ley

6176), corresponde tener por acreditado los hechos descriptos en la demanda, esto es que la accionada ocupa el inmueble en carácter de intrusa.

En virtud de lo expuesto, encontrándose probado el derecho de la parte actora a obtener la restitución del inmueble y la obligación exigible de la demandada de hacer entrega del mismo, corresponde hacer lugar a la presente acción de desalojo.

Atento que resulta ineludible la obligación de restituir el inmueble por la parte demandada y encontrándose también habitado el inmueble por un menor de edad, Luciano Gael Acosta, DNI n°52.799.619 , a los fines del debido resguardo de sus derechos que pudieran verse afectados por el desalojo, los que tienen rango constitucional, en virtud del art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño, Ley Nacional N° 26.061 y Ley Provincial N° 8.293, art 501 inc 4 NCPCC, corresponde fijar un término razonable para el desahucio, ampliando el plazo de la medida para que ésta se haga efectiva a los treinta (30) días de quedar firme la presente resolución. Todo ello, sin perjuicio de que, previo a la ejecución de la sentencia ordenada, se cumplan las medidas administrativas que correspondan (intervención de los organismos nacionales, provinciales o municipales a los efectos que brinden el apoyo necesario en forma previa a su ejecución).

Las costas se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 105 CPCCT).

Para la regulación de honorarios previamente deberá estimarse la base de regulación.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por SEGUNDA LASTENIA ROBLES en contra de RIVADENEIRA LOURDES, condenando a esta última a hacer entrega a la actora, libre de cosas y ocupantes, el inmueble sito en Delfín Gallo 1751/1753 de esta ciudad, entre Asunción y San Miguel, Villa Urquiza Manzana H L / C 17 (hoy calle Don Orione), en el plazo de 30 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario.

II.-NOTIFICAR la presente resolución al Dr. Diego Trabadelo Defensor de Niñez Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV Nominación

III- NOTIFICAR al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial y a la DINAyF a fin de que se dispongan las medidas que consideren pertinentes a los fines de asistir al niño y designen a la persona que deberá estar presente en el inmueble objeto del desalojo al momento del desahucio.

IV.-NOTIFICAR al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, a fin de que previo al lanzamiento realice las gestiones necesarias a fin de proveer de vivienda al menor de edad involucrado Luciano Gael Acosta, DNI n°52.799.619.

V.-COSTAS: como se considera.

VI. HONORARIOS: Para su oportunidad.

HÁGASE SABER. SEM.RDVB

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones
de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 28/02/2024

Certificado digital:
CN=ROMANO María 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>.