Expediente: **2370/23**
Carátula: **RIVADENEIRA CARLOS OMAR C/ PELUDES NOELIA DAIANA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VIII**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **26/04/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20275795853 - RIVADENEIRA, CARLOS OMAR-ACTOR
90000000000 - PELUDES, NOELIA DAIANA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 2370/23

H104087779618

JUICIO: RIVADENEIRA CARLOS OMAR c/ PELUDES NOELIA DAIANA s/ DESALOJO. EXPTE. N°. 2370/23.

San Miguel de Tucumán, 25 de abril de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “RIVADENEIRA CARLOS OMAR c/ PELUDES NOELIA DAIANA s/ DESALOJO”, y;

RESULTA

I.- Que en fecha 07/09/2023 se presentó la parte actora, a través de su letrado apoderado Dr. Mauro F. Sanaberón, y promovió demanda de desalojo en contra de la Sra. Noelia Daiana Peludes, DNI: 33050841, y/o cualquier otro ocupante que hubiera en el inmueble de su propiedad situado en calle Federico Helguera 1.388, de esta Ciudad Capital.

Al relatar los hechos manifestó que posee un título sobre la propiedad, del cual se deriva el derecho de usar y gozar el inmueble en cuestión, en contra de la demandada, quién no tiene derecho alguno para permanecer en el mismo.

Expresó que la propiedad cuyo desalojo solicita, estaba en el absoluto dominio de la Sra. Patricia Liliana Gomez quién, junto a su hermana la Sra. Mónica Elizabeth Gomez, administraba la posesión de la misma. Las nombradas revestían el carácter de cesionarias de todas las acciones y derechos hereditarios del sucesorio de Flores Norma Estela - Gómez Alfredo Pablo S/ Sucesión, Expediente N°: 4196/97, por lo que la Sra. Patricia Liliana Gomez, a los fines de restablecer la posesión del único bien del acervo, tal como se desprende de sentencia de fecha 02 de agosto de 2.021 de los autos citados, del testimonio que aneja y del informe de dominio actualizado que se adjunta; recurrió a las instancias judiciales a los fines de recuperar la posesión.

Relató que a mediados del año 2.018, entre los meses de julio y agosto, la Sra. Patricia Liliana Gomez decide mudarse del inmueble objeto de la litis al domicilio de calle Catamarca 665, Planta Baja, de esta Ciudad Capital, por circunstancias específicas. Paralelamente se encontraba limpiando, acomodando, y poniendo en condiciones su casa de calle Federico Helguera 1.388 -inmueble objeto del litis-, con la intención de rentarla. Es entonces, que en ese intervalo de la mudanza, ingresa la accionada Noelia Daiana Peludes al inmueble de manera ilegítima, circunstancia que es advertida cuando regresó a su propiedad a continuar poniéndola en condiciones para una futura locación.

Continuó narrando que la Sra. Patricia Liliana Gomez intentó convencer a la intrusa que dejase el domicilio por todos los medios pacíficos, ofreciéndole dinero, ayudándola a que se retirase, etcétera; recibiendo sólo de parte de la demandada amenazas hacia su persona y sus hijos. Por aquellos hechos, derivaron las actuaciones criminosas que dieron lugar a la causa caratulada "PELUDES, NOELIA DAIANA S/ USURPACIÓN. VICT. GOMEZ PATRICIA LILIANA", Expediente N°: 44922/19, que tramitaba por ante la Fiscalía Especializada en Delitos Complejos. Sin embargo, a pesar de las compulsas intentadas en sede penal, no logró que la demandada se retirase del inmueble y no pudo recuperar la posesión de su propiedad, a lo que a instancias posteriores dio inicio de manera inmediata a los autos caratulados "GÓMEZ, PATRICIA LILIANA C/ PELUDES, NOELIA DAINA S/ DESALOJO, expediente N°: 12.192/19, que tampoco tuvo éxito en su etapa de mediación por incomparecencia de la demandada.

Indicó que rola en los autos antes señalados sentencia de fecha 09 de Mayo de 2.023, la cual rechaza la demanda por carecer de legitimación la actora por haberle cedidos los derechos y acciones, razón que motivan los presente autos.

Manifestó que de la documental acompañada surge su titularidad de los derechos y acciones respecto del inmueble objeto de la litis, que le fueron transferidos. También estaría acreditada la posesión anterior de la Sra. Patricia Liliana Gomez. Afirmó que estamos ante una posesión ilegítima por parte de la demandada, a quién le pesa la obligación de restituir el fundo y/o cualquier persona que se encuentre junto a ella.

Por último afirmó que la figura jurídica de intrusión se encuentra configurada en autos, tratándose por parte de la demandada de una ocupación circunstancial sin base ni pretensión jurídica alguna, que constituye una mera tenencia sin contar con ningún derecho que la autorice a permanecer en la ocupación del inmueble.

II.- Dispuesto el traslado de la demanda, el Oficial Notificador cumplió con la diligencia requerida por los arts. 423 y 424 del código de rito en el inmueble objeto de la litis (diligencia subida al sistema SAE el 19/02/2024, acta de notificación de fecha 15/02/2024).

III.- La primera audiencia tuvo lugar el día 19/03/2024, conforme surge del acta de igual fecha. A la misma compareció la parte actora, asistida por su letrado apoderado Dr. Mauro Sanaberon. La parte demandada no compareció a la audiencia pese a encontrarse debidamente notificada.

En el acto la parte actora ratificó la demanda en todos sus términos, se tuvo por ofrecida la prueba documental y se declaró la cuestión de puro derecho. Luego se ordenó practicar planilla fiscal y pasar los autos a despacho para resolver.

IV.- Encontrándose practicada y repuesta la planilla fiscal los autos se encuentran en condiciones de resolver por lo que corresponde emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO

I.- LA POSICIÓN ASUMIDA POR LA PARTES - TRABA DE LA LITIS: Del análisis de las constancias de autos surge que se inició la presente acción de desalojo por parte de Carlos Omar Rivadeneira en contra de Noelia Daiana Peludes por la causal de intrusión respecto a un inmueble ubicado en calle Federico Helguera 1.388, de esta Ciudad Capital. El actor solicitó se ordene el inmediato desalojo del inmueble usurpado y manifestó ser titular de los derechos y acciones respecto del inmueble objeto de la litis, los cuales le fueron transferidos. Así adjuntó con su demanda instrumento de cesión y acciones de derechos hereditarios.

Por su parte, la accionada omitió contestar la demanda.

Precisados los términos de la disputa, cabe abocarme a la resolución de la causa.

II.- LEGITIMACION ACTIVA: En primer lugar corresponde corroborar la legitimación activa de la actora por ser uno de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida.

Se ha dicho que “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” (Conf. CCDL, Sala 1, sentencia N° 119 del 21-04-17, entre otros).

Al respecto, la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha señalado que “El examen del juzgador respecto de este requisito debe ser efectuado aún cuando no se haya opuesto la defensa de falta de legitimación, la cual es susceptible de ser computada en cualquier etapa del proceso y verificada de oficio, dado que la ausencia de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda -o de la defensa, en su caso-. Así, dentro del régimen procesal, la falta de legitimación para obrar puede ser opuesta como defensa o bien ser declarada de oficio por los jueces, pues éstos no pueden dejar de aplicar el derecho (conf. CSJTuc., sentencia N° 794, del 13/10/1997).

Así, cabe precisar que tienen legitimación activa para promover el proceso de desalojo todos los titulares de una acción personal que pretendan excluir a otros de la tenencia de un inmueble, entre ellos: el propietario, poseedor, condómino, herederos, locador, locatario principal, usufructuario, usuario y comodante.

La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad.

En la especie, al promover demanda la actora afirmó que adquirió el inmueble objeto de la presente litis, mediante cesión de derechos y acciones. Del exámen del instrumento adjuntado surge que Mónica Elizabeth Gomez y Patricia Liliana Gomez efectuaron la cesión de todas las acciones y derechos hereditarios que tiene y les corresponden o les pudiera corresponder en el juicio sucesorio caratulado: "Flores Norma Estela- Gomez Alfredo Pablo s/sucesión" Expte. N° 4196/97, a favor del actor, Carlos Omar Rivadeneira. Del informe del registro inmobiliario surge que es titular de dominio del inmueble objeto de la litis la Sra. Flores Norma Estela casada en primeras nupcias con Alfredo Hugo Gomez. De la sentencia adjuntada por la actora, de fecha 14/05/1998, surge que fueron declarados herederos de la causante Sra. Norma Estela Flores, a saber: Alfredo Hugo Gomez (en carácter de cónyuge superstite), Monica Elizabeth, Patricia Liliana y Alfredo Pablo Gomez (en carácter de hijos). También adjuntó la cesión de acciones y derechos hereditarios realizada por el Sr. Hugo Gomez a la Sra. Patricia Liliana y Monia Elizabeth Gomez. De la consulta digital del Expte.

N° 4196/97 surge que por proveído de fecha 31/03/2008 la Sra. Patricia Liliana Gomez, Sra. Monica Elizabeth Gomez y el Sr Alfredo Pablo Gomez denunciaron como bien del acervo el inmueble objeto de la litis. También se advierte que en fecha 28 de marzo de 2023 la Sra. Monica Elizabeth Gomez acompañó a la causa la escritura pública de cesión de acciones y derechos hereditarios a favor del Sr. Carlos Omar Rivadeneira, actor de autos.

Lo antes reseñado corrobora que la acción es promovida por quien es adjudicatario del inmueble reclamado y la adjudicación en el sucesorio referido se encuentra acreditada, por lo que se comprueba que el accionante se encuentra perfectamente legitimado para ejercer la acción de desalojo intentada.

Al respecto, la jurisprudencia en un caso de similares características señaló que: “El cesionario de acciones y derechos hereditarios, como el actor, reviste el carácter de sucesor universal, por lo que continúa la persona del difunto y es propietario y poseedor de todo lo que el difunto era propietario y poseedor, aún antes antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto, arts. 3417/3418 Código Civil. En consecuencia el actor, revistiendo el carácter de cesionario de acciones y derechos de los herederos del titular registral del inmueble, se encuentra legitimado para promover la presente demanda, razón por la que se rechazan los agravios vertidos al respecto. En idéntico sentido el precedente de Corte Suprema de Justicia en sentencia: 687 Fecha de la Sentencia: 11/09/2013 Yoo Sang Soon Vs. Polito Alfredo Francisco Y Otra S/Desalojo” (CCDL, Sala I, sentencia n°45 del 19/03/15, entre otras).

Además, la jurisprudencia sostiene que “Al haber sido declarada (la actora) cesionaria de los derechos y acciones hereditarios en el juicio sucesorio y luego adjudicataria del inmueble cuyo desalojo se pretende, ha recibido la posesión de pleno derecho pues la ley supone que los bienes asignados a cada heredero (o cesionario en este caso), han sido de su propiedad desde la muerte misma del causante"El heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto. La posesión que éste tenía se le transfiere con todas sus ventajas y sus vicios. El heredero puede ejercer las acciones posesorias del difunto, aun antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto (art.3418 C.C.)."(CCDL, Sala III, sentencia n°458 del 06-11-15).

En consecuencia, no caben dudas que el actor reviste la calidad de propietario toda vez que en su carácter de cesionario y adjudicatario de las acciones y derechos hereditarios respecto del inmueble recibió la posesión de pleno derecho, es decir, ha recibido la posesión de pleno derecho pues la ley supone que los bienes asignados a cada heredero (o cesionario en este caso), han sido de su propiedad desde la muerte misma del causante.

A la luz de las consideraciones precedentemente expuestas, y en virtud de lo dispuesto por el art. 467 CPCCT última parte, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo fundada en la causal de intrusión.

II.- Las costas se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art.105 C.P.C.C.).

Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por CARLOS OMAR RIVADENEIRA en contra de NOELIA DAIANA PELUDES y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle Federico Helguera N°. 1.388, de esta Ciudad Capital, por la causal de intrusión. En

consecuencia, condeno a la parte demandada a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente, vencido el cual se ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario, de conformidad a los considerandos que anteceden.

II.- COSTAS a la parte demandada vencida conforme lo considerado.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto se informe sobre el probable valor de uso del inmueble objeto del juicio.

HAGASE SABER

CECILIA MARIA SUSANA WAYAR

JUEZA

Actuación firmada en fecha 25/04/2024

Certificado digital:
CN=WAYAR Cecilia Maria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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