

Expediente: **3138/24**

Carátula: **SUCESION DE SORIA RICARDO JAVIER Y TABERA AMANDA BEATRIZ C/ SORIA MARIO ALBERTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **04/03/2026 - 00:00**

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

90000000000 - *SUCESION DE SORIA RICARDO JAVIER Y TABERA, AMANDA BEATRIZ-ACTOR*

27368388462 - *SORIA, HECTOR JAVIER-ACTOR*

23339786984 - *SORIA, MARIO ALBERTO-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 3138/24



H106018970947

JUICIO: SUCESION DE SORIA RICARDO JAVIER Y TABERA AMANDA BEATRIZ c/ SORIA MARIO ALBERTO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 3138/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 3 de marzo de 2026.

Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos, de los que

RESULTA:

En fecha 02 de agosto de 2024 se presenta el Sr. Héctor Javier Soria, con el patrocinio letrado de la Dra. Paula Noel Navarro, quien manifiesta actuar en nombre y representación del sucesorio caratulado: "Soria Ricardo Javier - Tabera Amanda Beatriz s/ Sucesión", Expte. N° 1149/00, en trámite ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VII Nominación, invocando la autorización conferida mediante sentencia de fecha 22 de diciembre de 2023.

En tal carácter, promueve demanda de desalojo contra el Sr. Mario Alberto Soria y contra todo ocupante del inmueble identificado como Barrio 470 Viviendas e Infraestructura B° Estación 24 de Septiembre, Manzana 3, Lote 8, Block E, Departamento 8, Piso 2, de esta ciudad, único bien integrante del acervo hereditario.

Funda su pretensión en la causal de intrusión prevista en el artículo 490 del Código Procesal Civil y Comercial, solicitando asimismo la entrega anticipada del inmueble previa caución real.

Manifiesta que el bien se encuentra ocupado por el demandado y/o terceros cuya identidad desconoce, por lo que solicita una inspección ocular a fin de individualizar a los ocupantes. Afirma que carecen de derecho al uso y goce del inmueble, y que con su accionar afectan los derechos de los herederos declarados en el proceso sucesorio.

Expone que la legitimación activa deriva de su condición de heredero y de la autorización judicial especial otorgada en el sucesorio, así como del título dominial que tenía el causante, el que se sustenta en la Resolución N° 1270 de fecha 13 de noviembre de 1981 del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU), agregada al proceso sucesorio.

Agrega que el demandado fue intimado a la restitución del inmueble mediante carta documento de fecha 06/10/2022, sin obtener resultado favorable.

Como prueba acompaña la sentencia de autorización judicial especial, carta documento, constancias de CUIL emitidas por ANSES y copia de DNI.

Mediante proveído de fecha 05 de agosto de 2024 se reserva la causa a los fines del cumplimiento del trámite de mediación previa obligatoria (arts. 1° y 19, Ley 7844).

Posteriormente, por decreto de fecha 15 de mayo de 2025, y ante la paralización del expediente, se dispone su radicación en la Oficina de Gestión Asociada N° 1 y se lo devuelve al estado "en trámite".

En fecha 26 de junio de 2025 el actor presenta un nuevo escrito de demanda, reiterando su legitimación y ampliando los hechos. Explica que sus padres, Ricardo Javier Soria y Amanda Beatriz Tabera, resultaron adjudicatarios del inmueble mediante Resolución N° 1270 del IPVDU de fecha 13/11/1981. Refiere que su madre falleció en el año 1984 y su padre en el año 2000, hechos que dieron origen al proceso sucesorio mencionado.

Sostiene que el inmueble se encuentra actualmente ocupado por una persona que invoca ser hijo extramatrimonial de su padre, quien -según afirma- jamás se presentó en el sucesorio ni hizo valer derecho alguno, impidiendo a los herederos declarados tomar posesión del bien y avanzar en la partición y adjudicación.

Agrega que en reiteradas oportunidades intentó ingresar al departamento pero esos intentos se vieron frustrados ya que el demandado cambió las cerraduras y no permitió el acceso al inmueble pese a que carece de título que justifique su ocupación.

Formula reserva de accionar por daños y perjuicios y reitera el pedido de entrega anticipada del inmueble en los términos del artículo 491 CPCCT.

Acompaña sentencia de declaratoria de herederos de Amanda Beatriz Tabera, ampliación de declaratoria respecto de Ricardo Javier Soria, copia de la Resolución N° 1270 del IPVDU y demás documental. Ofrece prueba documental en poder de terceros consistente en el proceso sucesorio antes referenciado.

Por decreto de fecha 11/08/2025 se requiere aclaración respecto de cuál de los escritos constituye la demanda, disponiéndose a pedido de la actora tener por no presentada la ingresada el 02/08/2024 y ordenar el traslado de la presentada el 26/06/2025.

Mediante decreto de fecha 22/08/2025 se ordena notificar a los ocupantes conforme arts. 496 y 497 CPCCT y se fija fecha de primera audiencia conforme art. 468 CPCCT.

En fecha 06 de octubre de 2025 se celebra la audiencia; comparece únicamente el actor con su letrada patrocinante, y se deja constancia de la incomparecencia del demandado pese a encontrarse

debidamente notificado el 17/09/2025. En consecuencia, se provee la prueba ofrecida por la actora, admitiéndose la documental, la documental en poder de terceros, sin necesidad de oficio por encontrarse digitalizado el proceso sucesorio. Asimismo, se admitió la prueba informativa ordenándose librar oficio al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano para que informe quiénes son los adjudicatarios del inmueble objeto de la litis, y remita copia certificada de la Resolución n° 1270 de fecha 13/11/1981. Se rechaza la inspección ocular y se tiene por desistida la prueba confesional.

Una vez producida la prueba informativa (SAE 29/10/2025), se practica la planilla fiscal y abonada por la actora, los autos pasan a despacho para dictar sentencia (SAE 17/11/2025).

No obstante ello, en fecha 19/11/2025 comparece el demandado con el patrocinio de la letrada Eliana Verónica Mercado, solicitando se deje sin efecto el desistimiento dispuesto por su incomparecencia a la audiencia, por haberlo colocarlo en un estado de indefensión.

Manifiesta que el día de celebración de la audiencia, concurrió personalmente pero que su abogado no se presentó, situación que considera ajena a su voluntad. Sostiene que el inmueble en cuestión integra el acervo hereditario de su padre Ricardo Javier Soria y de Amanda Beatriz Taberna, en la cual tanto los actores como él, son coherederos, conforme acta de nacimiento que adjunta. Aduce que su ocupación deriva de tal calidad y no constituye detentación ilegítima.

Asegura que ha tomado conocimiento del proceso sucesorio respectivo por la existencia de este proceso de desalojo iniciada por sus medios hermanos, a quienes les endilga mala fe por no haber denunciado la existencia de sus 6 (seis) medios hermanos, entre ellos, él. Ello así, con la sola intención de despojarlos de lo que por derecho también les corresponde por ser hijos de su difunto padre.

Invoca situación de vulnerabilidad habitacional al afirmar que no posee otra vivienda donde residir y que convive con su madre, quien padece de discapacidad y se encuentra bajo su exclusivo cuidado. Ofrece pagar un canon locativo por el uso del inmueble conforme el valor que se fije judicialmente, en muestra de su buena fe.

Concluye que un eventual desalojo sin alternativas podría generar un daño irreparable en su situación habitacional. Cita supuestos antecedentes de jurisprudencia que considera aplicables, afirmando que en causas análogas los Tribunales han entendido que la solución no es el desalojo automático entre coherederos sino la fijación de un canon locativo o la resolución de la indivisión mediante partición.

Por proveído de fecha 25/11/2025 se dispone que atento la incomparecencia del demandado a la primera audiencia, no corresponde hacer lugar a la solicitud de que se deje sin efecto lo allí ordenado. Sin perjuicio de ello, se corre vista al actor del ofrecimiento de canon, lo cual es rechazado (SAE 03/12/25).

La actora sostiene que el demandado no asistió a la audiencia pese a que se lo esperó durante 10 (diez) minutos y que su inasistencia determina la improcedencia de su planteo, máxime considerando el principio de cooperación procesal y el deber de evitar la dilación injustificada del proceso.

Asimismo, considera ajena al proceso la cuestión relativa a una supuesta calidad de coheredero no declarada en el sucesorio, afirmando que la acción se funda en la ocupación ilegítima y no en el monto de un eventual canon.

Finalmente, los autos vuelven a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

Traído el expediente a estudio corresponde aclarar en primer lugar que, al haber sido iniciado con posterioridad (27/11/23) a la entrada en vigencia (01/11/22) del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (en adelante NCPCCCT), resulta aplicable la legislación procesal vigente (ley n° 9531).

En este marco, cabe recordar que el juicio de desalojo previsto por los artículos 492 y subsiguientes del NCPCCCT (conforme la numeración dispuesta por la ley 9924) tramita por las reglas del proceso sumario y sólo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa.

Es doctrina consolidada que el proceso de desalojo 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. Solo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien (Palacio Lino E. Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo VII, Pág. 77/8).

El art. 493 dispone que la acción de desalojo procede contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible. De la simple lectura se advierte que la norma prevé quienes pueden ser demandados, no así quienes pueden demandar.

En este sentido, la jurisprudencia ha sostenido unánimemente que: «Pueden demandar el desalojo todos aquellos que tengan derecho a obtener la restitución de la tenencia de un bien, entre los que podemos enumerar al o los propietarios, el copropietario cuando el plazo de la locación se halla vencido, el locador, el locatario principal, propietario o no de la cosa, el poseedor, el comodante, el sucesor del locatario, el usufructuario, el usuario, tenedores precarios, etc. En relación al propietario corresponde sólo requerirle al mismo para poder promover acción de desalojo título y posesión, no siendo necesario inscripción registral, dado que el simple poseedor está legitimado para desalojar» (Peyrano, Jorge W. y Vázquez Ferreyra, Roberto; «Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe», Editorial Juris, T. 2, págs. 430/431).

En la misma línea, se ha dicho que: “La acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra todo el que esté en la tenencia actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo) (Salgado, “Locación, Comodato, y Desalojo” Pág. 273).

En definitiva, la acción de desalojo tiene por objeto la restitución de la tenencia de un bien inmueble por parte de quien tiene la obligación exigible de restituir, a quien tiene legitimación para recuperarlo.

Sentado ello, en el presente caso el actor se presenta en nombre y representación del sucesorio caratulado: “Soria Ricardo Javier - Tabera Amanda Beatriz s/ Sucesión”, Expte. N° 1149/00, y promueve demanda de desalojo por la causal de intrusión, tendiente a recuperar el uso del único bien inmueble que integra el acervo hereditario. Para ello, acompaña autorización judicial conferida en el marco de la sucesión invocada, mediante sentencia de fecha 22 de diciembre de 2023.

Como fundamento de su pretensión invoca que es coheredero declarado del citado proceso y refiere que el inmueble se encuentra ocupado por una persona que invoca ser hijo extramatrimonial de su padre, quien lo ocupa en forma ilegítima. No aporta mayores datos temporales que sirvan para

determinar desde cuando lo hace, alegando intentos de haber querido ingresar al inmueble sin que ello resulte posible por cambios de cerradura que realiza el accionado.

Corrido el traslado de la demanda, el accionado no comparece a la celebración de la primera audiencia fijada en fecha 06 de octubre de 2025, carga procesal establecida en su propio interés en tanto esa era la oportunidad de contestar demanda en el marco de un juicio sumario (Art 468 CPCCT). Ello, pese a encontrarse debidamente notificado conforme cédula de notificación de la que surge que la recibió personalmente y firmó dando constancia de ello (SAE 19/09/2025).

En efecto, la audiencia se desarrolló únicamente con la presencia de la parte actora, precluyendo así la oportunidad del responde por parte del demandado. (Art 468 CPCCT).

En cuanto a los efectos de la incontestación de la demanda, dispone el Art. 438 NCPCCCT que si el demandado no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el magistrado apreciará el derecho. Complementariamente, al regular las reglas de procedimiento del proceso sumario, el Art 467 NCPCCCT establece que si el demandado no concurre a la primera audiencia, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho.

Con relación a la falta de contestación de demanda, sostuvo la jurisprudencia del fuero que: "La falta de contestación de demanda implica que se tienen por auténticos los documentos acompañados, pero no conlleva a que el demandado reconozca los hechos invocados por el actor de pleno derecho, como pretende el recurrente. Sino más bien, es una posibilidad a valorar, siempre que del análisis integral de la causa se pueda inferir la veracidad de los hechos expuestos. Al respecto cabe decir, que esta circunstancia no exime al accionante de probar los hechos invocados. Tampoco obliga a los jueces a admitir sin más las pretensiones deducidas, por el contrario se debe verificar que sean justas y que estén acreditadas en debida forma. Por ello la incontestación no altera la secuencia normal del proceso debiendo pronunciarse la sentencia según el mérito de la causa, lo que supone la verificación de los hechos. Se trata en esencia de cumplir la finalidad de afianzar la justicia, toda vez que el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales sino a través del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. (CCDL, Sala II° Expte n.° 8537/09, Sentencia n.° 31 de fecha 03/03/22. Monteros- Alonso).

Asimismo, el Supremo Tribunal local sostuvo que: "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). (CCDL , Sala II° in re: Barrionuevo Justo Vicente vs. Villarreal Claudio Ruben y otra s/ Desalojo. Sentencia n.° 53 de fecha 13/05/20).

No enerva lo expuesto ni resta eficacia a los efectos derivados de la incontestación de la demanda el hecho de que el accionado se haya apersonado en fecha 19/11/2025, esto es, cuando los autos ya se encontraban a despacho para dictar sentencia.

En la videograbación correspondiente a la audiencia de fecha 06/10/2025 (SAE 06/10/25) he dejado constancia que la misma fue fijada para las 08:30 horas y que, siendo las 08:41 horas, el demandado no había comparecido. Asimismo, en dicha oportunidad se dejó expresa constancia de que el accionado había sido debidamente notificado mediante cédula diligenciada el 17/09/2025, la cual fue recibida personalmente por el Sr. Mario Alberto Soria.

También se consignó que la incomparecencia del demandado no obstaba a la celebración de la audiencia, la que debía llevarse a cabo con las partes que asistieran, conforme lo previsto por el ordenamiento procesal. En consecuencia, ante la falta de comparecencia y la ausencia de contestación de demanda, se procedió a proveer la prueba ofrecida por la actora, tal como consta en autos.

En este contexto, no resultan atendibles las manifestaciones posteriores del demandado en cuanto afirma haber concurrido personalmente a la audiencia, extremo que no encuentra respaldo alguno en la constancia videograbada así como tampoco consta en el acta respectiva (SAE 06/10/25). Del mismo modo, carece de sustento la alegación relativa a la supuesta incomparecencia del letrado que habría contratado, no advirtiéndose situación alguna de indefensión que habilite a retrotraer el trámite procesal.

Conforme al principio de preclusión procesal y progresividad consagrado en el Principio XV del Título Preliminar del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, los plazos fijados en dicho cuerpo normativo son perentorios e improrrogables. Su vencimiento impide la realización del acto omitido, sin necesidad de petición o declaración alguna, debiendo continuar el trámite con la secuencialidad que corresponda.

No obstante ello, y sin alterar los efectos propios de la incontestación de la demanda, corresponde ponderar aquellos elementos documentales acompañados que resulten conducentes para el adecuado esclarecimiento de la cuestión debatida, en tanto el juez no se encuentra limitado por la actitud procesal de las partes cuando se trata de valorar prueba documental incorporada al expediente.

En tal sentido, se mantiene incólume la situación de demanda no contestada, sin perjuicio de analizar -en lo pertinente-la documental agregada por el accionado.

Sentado lo anterior, y delimitado el alcance de la intervención procesal del demandado, corresponde examinar la legitimación activa invocada por el actor para

promover la presente acción de desalojo.

En efecto, se ha dicho que “Al dictar sentencia en el juicio de desalojo es necesario en primer término donde se 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”. (CCDL Sala I°, sentencia n° 119 del 21/04/17, entre otros).

El actor funda su legitimación activa en su condición de heredero de los Sres. Ricardo Javier Soria y Amanda Beatriz Tabera, siendo el inmueble objeto de autos el único bien integrante del acervo hereditario en el proceso sucesorio caratulado: “Soria Ricardo Javier - Tabera Amanda Beatriz s/ Sucesión”, Expte. N° 1149/00.

Acompaña resolución dictada en diciembre de 2023 en el marco del mencionado sucesorio, en la cual se deja constancia que por sentencia de fecha 11 de febrero de 2011 fueron declarados herederos de la causante Amanda Beatriz Tabera el Sr. Ricardo Javier Soria, en carácter de cónyuge supérstite, y sus hijos Héctor Javier Soria (actor), Stella Maris Soria, Cristina Raquel Soria y Soledad María Isabel Soria. Asimismo, se consigna que mediante sentencia de fecha 27 de febrero de 2018 se amplió dicha declaratoria, reconociéndose como herederos del causante Ricardo Javier Soria a sus hijos Héctor Javier Soria y sus hermanos antes mencionados.

La adquisición del inmueble por parte de los causantes se encuentra acreditada mediante Resolución N° 1270 de fecha 13 de noviembre de 1981, acompañada en copia certificada (SAE 26/06/25), por la cual el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU) adjudicó en carácter de titulares la unidad habitacional objeto de litis a los Sres. Ricardo Javier Soria y Amanda Beatriz Tabera. En dicho instrumento se deja constancia de que no se registran antecedentes de transferencia, cambio de titularidad o permuta respecto de la vivienda adjudicada. Asimismo, se informa que la unidad no cuenta aún con escritura traslativa de dominio a favor de sus adjudicatarios, encontrándose el barrio en condiciones de escriturar.

A ello se suma la prueba informativa producida (SAE 29/10/25), mediante la cual el IPVDU remite copia de la Resolución N° 1270 de fecha 13/11/1981, en cuyo orden N° 33 figuran consignados los Sres. Soria y Tabera como adjudicatarios del programa habitacional denominado "470 Viviendas e Infraestructura y Equipamiento Comunitario en Barrio Estación 24 de Septiembre". Asimismo, acompaña Resolución parcializada N° 1454 de fecha 30/12/1981, por la cual se aprueba el sorteo de ubicación del mencionado plan, asignándose a los Sres. Soria/Tabera la unidad identificada como Manzana 3, Lote 8, Block "E", Departamento 08, 2° piso. El informe reitera que no existen antecedentes de transferencia, cambio de titularidad ni permuta del inmueble, informando además que la unidad se encuentra cancelada sin resolución y que el plan habitacional está en condiciones de escriturar.

Por otra parte, consta que mediante sentencia de fecha 26 de julio de 2019 dictada en el sucesorio referido, se autorizó al actor Héctor Javier Soria y a los demás herederos declarados (Cristina Raquel Soria, Soledad María Isabel Soria, Stella Maris Soria y Teresita del Valle Rocha) a suscribir la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble integrante del acervo hereditario, disponiéndose que el dominio deberá inscribirse a favor de los autorizados en partes iguales. En dicha resolución se los faculta asimismo a suscribir toda la documentación necesaria a tales fines.

Finalmente, mediante sentencia dictada en diciembre de 2023 en el mismo proceso sucesorio, se concedió autorización judicial especial a Héctor Javier Soria, Soledad María Isabel Soria, Cristina Raquel Soria y Stella Maris Soria para iniciar y tramitar hasta su culminación el proceso de desalojo contra quienes ocupan el inmueble objeto de autos.

Ahora bien, de la compulsa del expediente sucesorio ofrecido como prueba surge que, si bien los herederos fueron autorizados judicialmente a suscribir la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble, no consta en autos que se haya otorgado la correspondiente escritura. En consecuencia, no existen elementos que acrediten que el actor y sus hermanos -declarados herederos de los causantes- revistan actualmente la calidad de titulares registrales del dominio del inmueble objeto de litis.

De ello se desprende que, prima facie, los actores ostentan la calidad de herederos respecto de las acciones y derechos, incluso posesorios, que integran el acervo hereditario, entre los cuales se encuentran los correspondientes a la unidad habitacional adjudicada por el IPVDU a sus padres, mas no la titularidad dominial.

Cabe recordar que, conforme a los principios que rigen el derecho sucesorio, desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel, de manera indivisa con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor (arts. 2280 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación).

En consecuencia, los herederos ocupan la misma posición jurídica que tenía el causante al momento de su fallecimiento. Así, si los Sres. Ricardo Javier Soria y Amanda Beatriz Tabera revestían la calidad de adjudicatarios del inmueble por parte del IPVDU -sin contar aún con escritura

traslativa de dominio-, sus herederos suceden en esa misma situación jurídica, es decir, son titulares de los derechos emergentes de la adjudicación y con facultad para exigir la escrituración.

En efecto, colocados los herederos en la misma posición jurídica que detentaban los causantes, y siendo éstos adjudicatarios del inmueble con derecho a su uso, goce y ulterior escrituración, resulta evidente que aquellos se encuentran legitimados para ejercer las acciones tendientes a recuperar el uso y goce del bien integrante del acervo hereditario frente a quien lo detente sin título o con obligación exigible de restituir.

Cabe precisar que la acción de desalojo no exige la acreditación de dominio perfecto ni de titularidad registral inscripta, sino la demostración de un mejor derecho al uso y goce del inmueble respecto del ocupante. En tal sentido, en su calidad de herederos de los adjudicatarios originarios -y en virtud de la autorización judicial especial conferida en el proceso sucesorio- el actor y sus coherederos se encuentran debidamente legitimados para promover la presente acción de desalojo.

Sentado ello, corresponde analizar la causal invocada por el actor, quien funda su pretensión en la figura de la intrusión prevista en el art. 490 del CPCCT.

Afirma que el inmueble se encuentra actualmente ocupado por una persona que invoca ser hijo extramatrimonial de su padre, Ricardo Javier Soria, quien -según sostiene- jamás se presentó en el proceso sucesorio ni hizo valer derecho alguno, obstaculizando así a los herederos declarados la prosecución de las etapas de partición y adjudicación del acervo. Refiere asimismo que en reiteradas oportunidades intentó ingresar al departamento, pero tales intentos se vieron frustrados en razón de que el demandado habría cambiado las cerraduras, impidiendo el acceso al inmueble.

Sin embargo, el actor no precisa desde cuándo el demandado ocupa el inmueble ni describe las circunstancias fácticas concretas en que se habría configurado la alegada intrusión, limitándose a calificar la ocupación como ilegítima.

Ahora bien, la figura del intruso presupone la ocupación de un inmueble sin título alguno y sin relación jurídica que justifique prima facie la tenencia, esto es, una detentación carente de todo sustento jurídico. Lino Palacio califica como intruso a quien se introduce en un inmueble sin derecho y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquel. Al igual que el tenedor precario el intruso es un simple tenedor sin animus domini, pero la diferencia entre ambos, estriba o radica en la circunstancia de que el primero obtuvo la tenencia a raíz de un acto voluntario del propietario o poseedor, en cambio, el segundo lo hizo por un acto unilateral (Derecho Procesal Civil, T. VII, p.95, Abeledo Perrot, 1982).

En el caso de autos, si bien el demandado no contestó formalmente la demanda dentro del plazo legal, acompañó con posterioridad copia de su acta de nacimiento, de la cual surge que es hijo del causante Ricardo Javier Soria (SAE 19/11/2025). Asimismo, de la compulsa del expediente sucesorio se desprende que Mario Alberto Soria se apersonó, también acompañó su acta de nacimiento, y pidió que se amplíe la declaratoria de herederos a su favor.

Tal circunstancia, impide -en esta etapa y bajo el limitado marco cognoscitivo del proceso de desalojo- considerarlo sin más como un mero intruso, aún cuando no se haya resuelto el referido pedido de ampliación.

En efecto, la calidad de hijo del causante, debidamente acreditada mediante instrumento público (arts. 96 y 571 CCCN), lo coloca prima facie en la condición de heredero forzoso (arts. 2277 y concordantes del CCCN), calidad que no nace de la declaratoria sino del vínculo jurídico con el causante, siendo aquella de carácter meramente declarativo y no constitutivo. Dicho de otro modo,

el demandado ocupante del inmueble, comparte derechos sobre ese bien con los restantes herederos, y todos revisten la calidad de integrantes de la comunidad hereditaria resultante.

Cabe recordar que el proceso de desalojo, por su naturaleza sumaria y de cognición limitada, no constituye la vía idónea para dirimir controversias complejas vinculadas con la vocación hereditaria, la integración del acervo o la calidad de coheredero, cuestiones que deben necesariamente ventilarse en el ámbito propio del proceso sucesorio.

En tal sentido, se ha sostenido que: “Consideramos que en la causa existen suficientes elementos demostrativos para concluir en que el accionado y su grupo familiar no son intrusos, como que la cuestión referente a la división del bien relicto debe tramitarse ante el juez del sucesorio, quien debe fijar las medidas tendientes a la administración y partición del inmueble de marras, denunciado como integrante del acervo. Conforme surge de lo hasta ahora actuado en el juicio sucesorio de M. I. A., subsiste el estado de indivisión hereditaria, por lo que el todos y cada uno de los herederos tienen idéntico derecho al uso y goce de las cosas componentes del patrimonio relicto (art. 1.986 Código Civil y Comercial de la Nación). En función de lo expuesto, resulta evidente que en el sub iudice el administrador del sucesorio, en tanto también heredero, se encuentra impedido de demandar por desalojo a quien conforma el grupo familiar de otro coheredero, es decir el accionado, quienes se encuentran en uso de la cosa común en forma legítima, haciéndolo A. del V. C. en su condición de heredera (art. 2.337 CCCN). (Excma Cámara en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones de Concepción. In re: Sucesión de Marquesa Isabel Avellaneda vs. Audi Manuel Jose s/ Desalojo. Sentencia n° 116 de fecha 01/09/2015. Dres. Aguilar De Larry - Santana Alvarado).

En el citado precedente se consideró oportuno recordar que: “Y si como ocurre en el caso, la codemandada acreditó no solo su carácter de hija del copropietario fallecido, sino que además probó que se encuentra viviendo en el inmueble con su marido (codemandado), es claro que ella actualmente no tiene obligación de restituir el inmueble en los términos planteados por la actora puesto que ya no es comodataria sino coheredera del bien en cuestión y como su madre (copropietaria) o cualquier otro heredero forzoso, en principio tiene derechos adquiridos sobre el inmueble cuyo alcance debe ser dilucidado en el juicio sucesorio en trámite”. (CCDL, Sala 3, sent. N° 24, fecha: 28/02/2011).

Compartiendo el criterio expuesto, cabe concluir que no se encuentra acreditado en forma manifiesta que el demandado revista la calidad de simple intruso, esto es, ocupante absolutamente ajeno a todo vínculo jurídico con el causante y carente de título o derecho alguno. En consecuencia, no se configura en autos la causal de intrusión en los términos exigidos por la ley procesal, desde que la acreditación del vínculo filial con el causante introduce un elemento jurídico suficiente para excluir, al menos prima facie, la caracterización de la ocupación como meramente ilegítima en el marco del proceso sumario de desalojo.

En mérito a lo expuesto, corresponde rechazar la acción de desalojo por la causal de intrusión promovida por Héctor Javier Soria, en representación del sucesorio caratulado “Soria Ricardo Javier - Tabera Amanda Beatriz s/ Sucesión”, Expte. N° 1149/00, respecto del inmueble objeto de la presente litis. Ello, sin perjuicio de las acciones que pudieren corresponder a las partes en el ámbito del proceso sucesorio, donde deberán dilucidarse las cuestiones relativas a la vocación hereditaria, administración, uso y eventual partición del bien integrante del acervo.

En cuanto a las costas, se imponen al actor vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (Art 61 CPCCT). Asimismo, se difiere regulación de honorarios para ulterior oportunidad.

Por ello;

RESUELVO

I. RECHAZAR la acción de desalojo por causal de intrusión interpuesta por Héctor Javier Soria en representación del sucesorio caratulado: “Soria Ricardo Javier - Tabera Amanda Beatriz s/ Sucesión”, Expte. N° 1149/00, conforme lo considerado

II. DEJAR A SALVO las acciones que las partes puedan hacer valer en el juicio sucesorio pertinente

III.- COSTAS, al actor vencido

IV.-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 03/03/2026

Certificado digital:

CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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