

Expediente: **5525/24**
Carátula: **AVILA ALEJANDRO MARCOS C/ SAPIEHA JUAN AUGUSTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **30/12/2025 - 00:00**

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

27331394551 - AVILA, Alejandro Marcos-ACTOR

90000000000 - SAPIEHA, JUAN AUGUSTO-DEMANDADO

20347645819 - SOLIS, MIGUEL ANGEL-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5525/24



H106018830781

JUICIO: AVILA ALEJANDRO MARCOS c/ SAPIEHA JUAN AUGUSTO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 5525/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 29 de

Diciembre de 2025.

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

RESULTA:

Alejandro Marcos Ávila, DNI 33.756.062, con el patrocinio letrado de la Dra. Luciana María Pérez, promovió acción de desalojo del inmueble ubicado en calle Paraguay 1252, casa 2, de esta ciudad, en contra de Juan Augusto Sapieha y demás locatarios, sublocatarios, y/u ocupantes. Fundó la acción en su carácter de propietario del inmueble conforme a la Escritura Pública n°172, autorizada por el Escribano Juan Roberto Robles, titular del Registro n°15 de esta ciudad.

Sostuvo que en el mes de mayo de 2022 cedió en calidad de comodato o préstamo de uso y por el término de un año al demandado Sapieha el inmueble, y que dada la relación de amistad y confianza que los unía, y la situación personal por la que aquél estaba atravesando, acordaron que llegado el mes de mayo del año 2023, él y su familia desocuparían el bien. Por tal motivo, no realizaron un contrato escrito sino sólo verbal.

Adujo que vencido el plazo de comodato pactado, le requirió la entrega de la propiedad en reiteradas oportunidades e incluso lo intimó mediante cartas documentos de fechas 2 y 25 de agosto de 2023, sin obtener resultado favorable, dando motivo a la presente acción contra el demandado a quien califica de intruso. Acompaña como documental la referida escritura pública del 14/12/2022,

mediante la cual afirma haber adquirido el inmueble, así como copias de las cartas documento enviadas.

Cursado el traslado de la demanda, la cédula -diligenciada el 04/04/2025- fue fijada en el domicilio indicado por haberse negado a firmar quien se identificó como Roxana Díaz y alegó que allí no vive Juan Augusto Sapieha (SAE Acta glosada el 08/04/25).

Celebrada la primer audiencia el día 27/05/2025, comparecieron el actor Alejandro Marcos Ávila, su letrada patrocinante Luciana María Pérez, el demandado Juan Augusto Sapieha, y su letrado patrocinante Miguel Ángel Solís.

Abierto el acto, la parte demandada se apersonó y procedió a contestar la demanda. Negó los hechos y el derecho invocados por el actor. Formuló una negativa general y particular, rechazando la existencia del contrato de comodato invocado y negando toda relación de amistad con él.

Al dar su versión de los hechos sostuvo que ingresó al inmueble en enero o febrero de 2020, es decir, más de dos años antes de la fecha señalada por el actor como inicio del comodato, en virtud de un contrato verbal de compraventa celebrado con el padre del actor, Mario Raúl Ávila, con quien dijo haber tenido una amistad de más de 50 años, y quien le habría manifestado haber adquirido el inmueble con anterioridad de manos de la señora Josefina Dolores Burgos, supuesta heredera del titular registral.

Indicó que había pactado con el padre del actor abonar 300 dólares mensuales hasta cubrir 18.000 dólares en efectivo; y esporádicamente en especie, pagaderos en el domicilio del adquirente y a veces, en el del vendedor. Dijo que nunca instrumentaron los pagos ni la venta y que al ingresar al inmueble, éste se encontraba en un estado deplorable, detallando filtraciones, humedad, falta de revoque y problemas de seguridad. Dijo que por tal motivo realizó diversas refacciones y mejoras, tales como la colocación de rejas, cielorrasos de yeso, placas antihumedad, pinturas, reparaciones en terraza y cambio de lajas, que afirmó acreditar mediante contratos de obra, recibos de materiales y fotografías etc.

Sostuvo que desde su ingreso al inmueble nunca tuvo problemas con la parte vendedora hasta que empezó a requerir los comprobantes y la escritura, y ante la negativa decidió suspender los pagos, lo que motivó que el 02/08/23 y el 25/08/23 recibiera dos cartas documentos remitidas, no por su amigo, sino por su hijo Alejandro, a quien dijo no conocer, intimándolo al desalojo por causa de intrusión.

Expresó que hay una contradicción en la demanda al haber sido promovida por el actor invocando un contrato de comodato o préstamo de uso gratuito anual, mientras que en la carta documento remitida sostuvo el carácter de intruso del demandado.

Dijo que el Sr. Sapieha entró al inmueble en el año 2020 en virtud de un contrato de compraventa celebrado con el padre del actor, y negó que ello tuviera lugar en el 2022 por un préstamo de uso del actor. En consecuencia, sostuvo que no tiene obligación de restituir a la parte actora.

Refirió que si bien la escritura de venta acompañada por el actor hace referencia a que la tradición fue hecha antes de ese acto, se trata de una cláusula meramente enunciativa que no acredita la efectiva entrega de la posesión, en base a lo cual concluye que no tiene el demandante legitimación activa. Acompañó como documentación original recibos fechados en enero, febrero y marzo del año 2020, boletas de EDET, GASNOR, comprobantes de CCC, internet, un contrato de obra, un certificado de antecedentes, un contrato de locación fechado el 22/01/2022, y copias simples de fotografías del interior y exterior del inmueble.

La parte actora desconoció esa documentación.

Ante la falta de acuerdo conciliatorio se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes y se fijó fecha de la segunda audiencia.

Durante el transcurso del periodo probatorio se recibió un oficio de la Dirección General de Rentas del 04/06/25 informando que el padrón N° 312000 se encuentra registrado a nombre del actor.

En fecha 02/07/25 el letrado Miguel Angel Solís renunció al patrocinio letrado; el demandado no designó nuevo profesional ni realizó presentación posterior alguna.

La segunda audiencia oral fue celebrada el día 04/09/2025. Compareció la parte actora. No compareció el demandado, ni los testigos ofrecidos por él, y no pudo realizarse la prueba confesional del actor por no haberse adjuntado pliego de posiciones. Tampoco se realizó la confesional del demandado ofrecida por el actor, procediéndose a la apertura del sobre acompañado. El actor solicitó la aplicación de la confesión ficta prevista en el art. 360 del CPCyC, difiriéndose su valoración para el momento de dictar sentencia.

Clausurado el período probatorio y pagada la planilla fiscal, los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Objeto del proceso y marco jurídico aplicable. La acción interpuesta es la de desalojo por ocupación sin título, regulada en los arts. 493 y concordantes del CPCyCT (Ley 9531).

La acción de desalojo es de naturaleza personal, y se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble contra todo el que se encuentre en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de esta acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Der. Procesal Civil", T. VII, p. 77 y sgtes.).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 493 del CPCC (Ley N°9531), expresamente prevé que la acción de desalojo procede contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y demás otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Por esta vía restringida únicamente se debaten cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y "prima facie" demuestra derechos posesorios sobre el mismo. Por ello, su objeto ha de circunscribirse a la desocupación de la propiedad a favor de quién tiene un derecho sobre ella, contra quién lo retenga sin derecho.

II. Resulta primordial destacar que la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. La legitimación activa se vincula a la titularidad del derecho, y constituye uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión; es decir, del derecho que tiene la parte a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las cuestiones debatidas en el proceso (cfr. CSJTuc., sentencia N° 796 del 21/10/1998). Por ende, la acción debe ser intentada por el titular del derecho contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial (Alsina, Tratado, T. I, p. 388, núm. 36).

Cabe señalar que resulta sustancialmente diferente la situación del accionante por desalojo que esgrime la calidad de propietario del inmueble, de aquél que funda su acción en una relación de

naturaleza contractual. En efecto, cuando el titular de dominio de un inmueble promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, es criterio sentado de la Corte Provincial que para demostrar su legitimación activa 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, en autos "Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo"; ídem sentencias N° 171 del 13/3/2006, N° 567 del 23/6/2008, N° 570 del 09/8/2010, entre otros). De allí que, en caso de que exista una relación contractual entre las partes, el hecho de que la actora no haya acreditado haber recibido por tradición la cosa no resulta un impedimento decisivo para la procedencia de la acción. Ello es así, por cuanto la calidad de propietario no necesita ser invocada para accionar por desalojo, cuando se lo hace sobre la base de un contrato (Cfr. CNApelCivil, Sala I, sentencia del 20/3/1999, en autos "Nela S.R.L. c. Salwin S.R.L.", en LL 1999-F, 406 - DJ 2000-1, 655). En tales casos, el accionante debe acreditar la existencia de la relación contractual que le otorga el derecho a demandar la restitución del inmueble, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo.

Asimismo, la CSJT explica que "la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo, no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda (título y modo), pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (CSJT, sentencia N°467/2012, entre otras). Entonces, el demandante debe acreditar para el progreso de la acción, la posesión a título de dueño -por sí o por otro-, lo que implica no sólo el contacto -o posibilidad de contacto- físico con la cosa, sino también su comportamiento como propietario de la misma, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. (C.S.J.T., Sentencia: 624 Fecha: 08/08/2009).

III. Teniendo en cuenta tales premisas, la presente acción de desalojo fue deducida por Alejandro Marcos Ávila, en carácter de titular dominial del inmueble sito en calle Paraguay 1252, casa 2, de esta ciudad, contra de Juan Augusto Sapieha, y demás locatarios, sublocatarios, y/u ocupantes, y además por causal de intrusión en virtud del vencimiento del contrato de comodato verbal anual celebrado por él con el demandado.

En este contexto, el actor acompañó copia de Escritura Pública n°172 de fecha 12/04/22, autorizada por el Escribano Juan Roberto Robles, titular del Registro n°15 de esta ciudad, que acredita la compraventa del citado inmueble que le efectuara en su favor Josefina Dolores Burgos.

Siguiendo los parámetros precitados, en casos como el presente en que el demandado negó la posesión del actor, corresponde al accionante que fundó su derecho en la propiedad, acreditar u ofrecer prueba para acreditar su posesión, porque si no tuvo la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (cfr. Ramírez, Jorge O., El Juicio de Desalojo, pag. 76).

El art. 1924 del mismo Código expresa: "Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla".

En éste caso , el accionado alegó haber entrado en el inmueble en enero o febrero de 2020 por entrega que le efectuara el padre de actor, a quien reconoció como la persona que compró el inmueble a la Sra. Dolores Burgos. Esto sería coincidente -en lo referido al tiempo- con lo expresado en la Escritura Pública n°172 en la que se lee "se transmiten todos los derechos de propiedad , dominio y posesión que sobre lo enajenado tenía. Ambas partes manifiestan que la tradición se realizó con anterioridad a este acto".

De esta manera, el demandado reconoció que el inmueble se encontraba antes de la confección de la escritura en poder de disposición de la familia del actor.

En un precedente similar de tradición por interpuesta persona, la Excma Cámara del fuero estableció en los autos “Antoni Coronel Natalia Paola c/ Vallejo Jorge Luis s/ desalojo”, Sent. N° 127/2025, que: “A los fines de acreditar la efectiva posesión del inmueble, la actora incorporó prueba testimonial [] de lo que se infiere que la actora ejerce el poder de hecho sobre el inmueble. Tal circunstancia se encuentra respaldada por el acta de constatación en la que el demandado reconoce haber ingresado a ocupar el inmueble facilitado en calidad de préstamo por la madre de la actora. Todo ello permite concluir que la tradición puede ser cumplida por interpuesta persona, miembro del núcleo familiar, cuyo obrar es idóneo para exteriorizar la entrega material”. Aplicando dicho criterio al caso, surge que el demandado reconoció haber recibido la entrega material del inmueble de quien se encontraba en disponibilidad fáctica del bien (padre del actor) en virtud de una relación de amistad de más de cincuenta años.

Este reconocimiento posee eficacia jurídica decisiva pues no sólo identifica quién le otorgó la tenencia aproximadamente por el año 2020, sino que coloca la entrega del inmueble dentro del círculo familiar del actor. Teniendo en cuenta ello, considero suficiente lo alegado para tener por acreditada la posesión de aquél. De esta manera tengo por acreditada la legitimación del actor para interponer la presente acción en su carácter de propietario.

IV. Sobre la compraventa verbal. Además de haber negado la posesión del actor -lo que ya fue resuelto en el punto precedente-, para repeler la acción, el demandado negó el comodato invocado por el accionante. Se refirió a la existencia de un contrato de compraventa inmobiliaria verbal con Mario Raúl Ávila -padre del actor-, con quien habría arreglado abonar cuotas de U\$S 300 hasta completar la suma total de U\$S 18.000, que —según dijo— abonaba en el domicilio de calle Paraguay 1252, dpto. 2, y en ocasiones en el de calle Lucas Córdoba N° 470. Sostuvo por ello, ser poseedor *animus domini* y que por esa causa realizó diversos actos posesorios como arreglos y refacciones en la casa, pago de servicios, etc.

Sin embargo, no produjo ni un solo elemento que permita tener por acreditada la existencia de dicha compraventa inmobiliaria. No acompañó recibos, constancias de pago o cualquier documento idóneo que respalte la entrega de dinero alegada. Por otra parte, las mejoras que dice haber realizado el demandado —refacciones por filtraciones, humedad, revoque, pintura, colocación de rejas, y lami plast, y otros trabajos de mantenimiento— tampoco poseen aptitud para transformar la tenencia en posesión ni para intervertir el título con el que afirma haber ingresado. Por el contrario, estos actos resultan plenamente compatibles con una ocupación tolerada o nacida de un comodato, pues es práctica conocida que, en el marco de relaciones de confianza o acuerdos informales, se permite el uso gratuito de un inmueble quedando a cargo del ocupante su mantenimiento y conservación.

Las boletas de servicios acompañadas —EDET, GASNOR, CCC— aun cuando algunas datan de 2020, no acreditan posesión, conforme reiterada jurisprudencia provincial. Como sostuvo la Sala II de la Cámara de Documentos y Locaciones en “Castillo Romero Sonia del Valle vs. Valenzuela Cristina Antonia y otros”, Sentencia N° 238 del 12/10/2022, el pago de servicios puede corresponder a cualquier ocupante, incluso un simple tenedor, careciendo de entidad suficiente para probar el *animus domini*.

Igual valoración merece la documental relativa a supuestas obras en el inmueble. Uno de los contratos agregados lleva fecha 22/02/2022 pero describe tareas presuntamente ejecutadas en 2020, lo cual evidencia la falta de correlación temporal, a lo que se suma la ausencia de fecha cierta.

Ninguno de los firmantes fue citado a reconocer su contenido, lo que priva a tales instrumentos de eficacia convictiva. Todo ello demuestra la insuficiencia y precariedad de la prueba acompañada y confirma que la alegada compraventa verbal carece de respaldo objetivo alguno.

En tal contexto, y no existiendo elementos que acrediten de manera seria y objetiva la existencia de la compraventa verbal invocada, las refacciones mencionadas no permiten por sí solas inferir el *animus domini*. Por el contrario, la ausencia absoluta de recibos auténticos, constancias de pago o cualquier otro documento emanado del presunto vendedor, sumado al reconocimiento del propio demandado de que nunca obtuvo comprobantes ni aseguramiento documental de la operación pese a los montos involucrados, impide otorgar verosimilitud a la defensa articulada y reafirma su condición de tenedor sin derecho.

V. Los hechos invocados por el demandado antes bien, refuerzan la posición del actor que también sustentó su reclamo de devolución del inmueble litigioso, en un derecho personal derivado de un contrato de comodato gratuito. Respecto de esta figura el art. 1.533 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el contrato de comodato o préstamo de uso se configura cuando una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que ésta se sirva gratuitamente de ella y restituya la cosa recibida; mientras que en el art. 1541 inc. b) determina que el comodato se extingue por vencimiento del plazo estipulado. La entrega de una cosa mueble o inmueble, gratuitamente, con la sola facultad de uso por el comodatario y con la obligación de restituir por parte de éste, son elementos esenciales que configuran el contrato.

Cabe destacar que el comodato sigue siendo un contrato de beneficencia, por cuanto una de las partes desea favorecer a la otra sin recibir una contraprestación -es gratuito- y está animada, generalmente, por el desprendimiento, la liberalidad o el altruismo. Es un contrato no formal y es lógico que así lo sea, porque se sustenta en relaciones de afecto, reconocimiento o amistad que en líneas generales obstan a cumplir alguna formalidad. (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Directores: Graciela Medina, Julio C. Rivera, pags.3736/3738). En este sentido el art. 2.263 del C.C. determinaba: “Ninguna forma es indispensable para el comodato, y toda clase de prueba del contrato es admisible, aunque la cosa prestada valga más que la tasa de la ley”.

Al caracterizarse por su gratuidad, este acto jurídico supone un vínculo de confianza y buena fe existente entre las partes lo que hace que, en la gran mayoría de los casos, se celebre verbalmente, sin documento alguno que lo acredite. Por ello, por lo general, en estos tipos de pleitos, la existencia del contrato se debe colegir a partir de presunciones -extraídas de hechos debidamente acreditados, que contribuyan a formar en la conciencia del juzgador la convicción acerca de su existencia. (CSJT, Sentencia N°832 Fecha: 10/10/2000). Cabe destacar que en los procesos en que no suelen haber pruebas directas que resulten atendibles, resulta necesario recurrir a otros elementos como indicios y presunciones para establecer la realidad de los hechos. En estos casos la certidumbre judicial no resulta de cada uno de los indicios o elementos probatorios considerados individualmente; pues siendo sólo probables se admite la posibilidad de duda acerca de las circunstancias que los originan. Esta certeza se obtiene válidamente de su conjunto, en cuanto coincidiendo unos sobre otros, eliminan recíprocamente esa posibilidad de duda de acuerdo a las reglas de la sana crítica.

Finalmente, valorando los elementos aportados al proceso en su integralidad, adquieren particular relevancia las nociones de la experiencia común (art. 127 CPCT), que indican que un negocio de compraventa inmobiliaria, aun informal, deja rastros mínimos: recibos, mensajes, constancias de pagos significativos, reclamos, comunicaciones o gestiones tendientes a escriturar. Nada de eso ocurrió aquí. Por el contrario, la dinámica relatada —ingreso al inmueble, ausencia total de contraprestación documentada, permanencia pacífica y silencio absoluto hasta el vencimiento del plazo alegado por el actor— se corresponde con mayor naturalidad con un comodato verbal, tal

como fue planteado desde la demanda. Y siendo ello así, la intimación fehaciente formulada mediante cartas documento resultó jurídicamente idónea para poner fin a la tolerancia otorgada, generando la mora en la restitución y tornando ilegítima la ocupación desde su recepción.

En consecuencia, habiéndose determinado el derecho del actor para reclamar la restitución del inmueble de la Litis y la falta de derecho de mantenerse en su ocupación por parte del demandado, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo deducida y ordenar al demandado y a todo ocupante, la entrega del inmueble objeto del proceso libre de cosas y ocupantes en el término de 10 días.

VI.- Costas: Las costas se imponen a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 procesal).

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por Alejandro Marcos Ávila contra Juan Augusto Sapieha y todo otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle Paraguay 1252, casa 2, de esta ciudad, por la causal de intrusión. En consecuencia, condeno al demandado y/o a todo ocupante a desalojar ese inmueble y hacer entrega al actor libre de ocupantes y efectos personales, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de ser lanzados con la fuerza pública y orden de allanamiento en caso de ser necesario.

II. COSTAS al demandado vencido.

III. HONORARIOS oportunamente.

IV. HÁGASE SABER.-

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GOMEZ

JUEZ

Actuación firmada en fecha 29/12/2025

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>.