Expediente: **333/19**
Carátula: **GONZALEZ MARIA EUGENIA Y OTROS C/ SALAZAR MERCEDES Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **17/04/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27221804274 - GONZALEZ, MARCELO-DEMANDADO
27221804274 - SALAZAR, MERCEDES-DEMANDADO
20280396568 - GONZALEZ, MARTA CAROLINA-ACTOR
20280396568 - GONZALEZ, MARTIN ANTONIO-ACTOR
20280396568 - GONZALEZ, MIRTA CECILIA-ACTOR
20280396568 - GONZALEZ, MARIA EUGENIA-APODERADO COMUN DE LA PARTE ACTORA

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 333/19

H104067737515

JUICIO: GONZALEZ MARIA EUGENIA Y OTROS c/ SALAZAR MERCEDES Y OTRO s/ DESALOJO - EXPTE N° 333/19

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, ABRIL 16 DE 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "**GONZÁLEZ MARIA EUGENIA Y OTROS c/ SALAZAR MERCEDES Y OTRO s/ DESALOJO" - EXPTE N° 333/19**, de los que

RESULTA:

Que en fecha 15/06/2021 se presentan **MARÍA EUGENIA GONZÁLEZ, MARTÍN ANTONIO GONZÁLEZ, MIRTA CECILIA GONZÁLEZ y MARTA CAROLINA GONZÁLEZ,** con el patrocinio del letrado **PABLO ARIEL CISNEROS**, quien luego de constituir domicilio en Casillero de Notificaciones N° 2201, promueve juicio de desalojo en contra de **MERCEDES SALAZAR y MARCELO GONZÁLEZ**, ambos con domicilio real en Agua Dulce, Departamento de Leales de esta Provincia, quienes revisten el carácter de ocupantes ilegítimos del bien raíz en cuestión, solicitando se decrete el desalojo de los accionados y de cualquier otro ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento, con expresa imposición de costas a la contraria.

Exponen que conforme lo acreditan con testimonio de escritura pública que acompañan, son titulares de dominio del inmueble cuyo desalojo solicitan y que adquirieron mediante la correspondiente operación de compra venta ocurrida en fecha 20 de noviembre del año 2000,

indicando que el bien está identificado con la matrícula 22928/282, Padrón 188498, Circ. II, Secc. B, Lám. 287, Parcela 240 B9, sus medidas son 261 metros de frente, 260,27 metros de contrafrente por 1075,67 metros de fondo al norte y 1080,57 metros de fondo al sur; y linda al Norte: Miguel Santillán, Sud: Faustino Cáceres, Este: ruta provincial N.° 320 y Oeste: Miguel Aguilar; superficie: 28ha.0980m2.

Relatan que cedieron en comodato el bien raíz objeto del desalojo a la Sra. Mercedes Salazar y al Sr. Marcelo González, con el único fin de brindarlo un lugar físico donde pudieran ampararse; que tomando conocimiento que la demandada actúa de mala fe pretendiendo apropiarse ilegítimamente del

inmueble que aquí denuncian, vienen a incoar la presente acción de desalojo con el objeto que se les restituya de manera inmediata el inmueble.

Expresan que se encuentra finalizada y sin acuerdo alguno la correspondiente instancia de mediación judicial obligatoria y ofrecen prueba documental.

Por escrito de fecha 20/04/2022 los actores designan apoderado común a María Eugenia González, DNI 21.893.350.

Corrido el traslado pertinente, en fecha 01/02/2023 se apersona la demandada MERCEDES DEL CARMEN SALAZAR con el patrocinio de la letrada BLANCA ANGÉLICA CHAIN y contesta demanda.

Refiere que hace treinta y ocho años que vive en la propiedad ubicada en la calla sin nombre de la localidad de Agua Dulce, Departamento Leales y en la cual vivía casada legalmente con el Sr. Ángel Vicente González (fallecido el 10/11/2008) y de cuya unión nacieron sus hijos de nombre Marcelo Antonio González, DNI 34.026.248, Mariela González, DNI 41.983.709 (discapacitada), Ángel Vicente González, DNI 25.003.355, Ramón Alejandro González, DNI 26.378.879, Daniel Alberto González, DNI 27.634.338, Víctor Hugo González, DNI30.906.804, y Rocío Marcela González, DNI 40.356.619.

Afirma que a pesar de que la propiedad era parte de la herencia de su esposo, de la cual nunca se abrió una sucesión, por lo menos que ella tenga conocimiento, y por lo cual ellos no tenían derecho a vendernos sin haber una declaración de herederos de por medio, aclarando que no tenía conocimiento de sus derechos hasta ahora que su abogada lo aclaró.

Sostiene que sus sobrinos le vendieron y hoy le piden que desaloje; que la casa que construyeron en ese lugar es lo único que tiene para vivir y que si la desalojan quedaría en la calle junto a su hija discapacitada.

Ofrece prueba documental.

Por presentación de fecha 27/02/2023 la parte actora constituye domicilio digital en casillero N.° 20280396568.

En fecha 03/03/2023 se realiza la notificación a los ocupantes del inmueble prevista en los art. 423 y 424 Procesal (Ley 6176).

Por providencia de fecha 07/11/2023 se abre la causa a prueba y se convoca a las partes a la Primera Audiencia prescripta por el art. 466 Procesal (Ley 9531) para el día 05/12/2023 a hs. 10:00; disponiéndose se dé vista a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda, de conformidad a lo previsto por el Art. 103 Procesal.

En el día y hora fijados se realiza la primera audiencia con la presencia de las partes y sus letrados. Se apersona también el co-demandado Marcelo Antonio González con el patrocinio de la Dra. Blanca A. Chain y constituye domicilio digital en el casillero de la letrada. No habiendo las partes arribado a una acuerdo, se tiene por contestada la demanda, se provén las pruebas ofrecidas y se fija el día 22/02/2024 para la realización de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

Por providencia de fecha 21/02/2024 se fija nueva fecha para la Segunda Audiencia para el día 08/03/2024 a hs. 10.

Celebrada la segunda audiencia con las presencia de las partes y sus letrados y habiéndose producido la totalidad de las pruebas ofrecidas, se procedió por Secretaría a su agregación, fijándose el día 11/04/2024 para que las partes concurran al juzgado para escuchar la sentencia y notificarse, previa reposición de la planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

En fecha 20/03/2024 la parte demandada repone la planilla fiscal a su cargo.

En fecha 10/04/2024 y en virtud de lo dispuesto en el Art. 109 Procesal se prorroga el dictado de la presente sentencia para el día 16/04/2024.

CONSIDERANDO:

Que la parte actora inicia la presente demanda de desalojo del inmueble ubicado en Agua Dulce, Departamento Leales, de esta Provincia, sobre la Ruta Provincial 320, identificado con el Padrón Inmobiliario N° 188.498, alegando ser titulares registrales del inmueble y haberlo cedido en comodato a los accionados, quienes se oponen al progreso de la acción en los términos vertidos en su escrito de responde.

Preliminarmente, estimo útil recordar que el desalojo es una acción de naturaleza personal que 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.).

De la definición expuesta precedentemente se deduce que esta acción es una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa. En consecuencia, excede el ámbito del proceso de desalojo toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, pues para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

Nuestro ordenamiento procesal local prevé en el art. 490 (CPCyCT - Ley 9.531) quienes pueden ser demandados (legitimación pasiva), al disponer que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Dentro del señalado marco, corresponde analizar en primer lugar si los actores están investidos de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad debe verificarse 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.

En este sentido, tiene dicho nuestra Corte Suprema que la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de la admisibilidad de la demanda. Esto supone que para que el juez esté en condiciones de 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 deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad.

Los actores afirman ser legítimos propietarios del inmueble en controversia. Sin embargo, surge de las manifestaciones vertidas en el escrito de demanda que reclaman su devolución en base a un comodato que habrían celebrado con los demandados.

Por su parte, los accionados afirman que hace treinta y ocho años que viven en la propiedad, destacando la Sra. Salazar que allí construyó su casa, allí vivió con su marido y nacieron sus hijos; y que es el lugar donde vive actualmente con su hija discapacitada.

Así las cosas, cabe señalar que cuando el titular de dominio de un inmueble promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, es criterio reiterado de nuestra Corte Suprema 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; 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).

Distinto es el caso cuando la acción es ejercida invocando la existencia de una relación contractual entre las partes. En tal supuesto, el accionante debe acreditar la existencia del contrato que le otorga el derecho a demandar la restitución del inmueble, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo.

Acerca de la legitimación activa del comodante, la jurisprudencia sostiene que *"La restitución del inmueble es exigible por quien otorgó la tenencia, por contrato de comodato, sin que importe que sea o no propietario. Así, quien demanda el desalojo a título de comodante, sólo debe probar el comodato, no siendo indispensable para entregar la cosa en comodato ser propietario de la misma, bastando simplemente tener un derecho personal de uso o goce. El contrato de comodato como base de la acción de desalojo es un título hábil, y legitima a la actora al reclamo deducido, sin necesidad de analizar su calidad de propietario (C.Apel. Civ. y Com. Stgo. del Estero, 30/03/1995, citado por Arean Beatriz, Juicio de Desalojo, pag. 238)"*.(cfr. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3, sent. N° 195 del 14/06/2017).

Siguiendo esta línea de razonamiento, resulta dirimente dilucidar si los accionantes han logrado probar el préstamo de uso invocado ya que según sea el resultado que se obtenga se le podrá reconocer o negar la legitimación activa en el presente proceso.

Del cuadro probatorio reunido en autos no surgen elementos que permitan tener por acreditado que entre las partes ha mediado el préstamo de uso invocado en virtud del cual los demandados estarían ocupando el inmueble en calidad de comodatarios y, en consecuencia, pesaría sobre ellos la obligación de restituir.

Así, la prueba documental aportada consistente en copias de documento nacional de identidad de los actores, testimonio de escritura pública, informe del dominio, boleta de impuesto inmobiliario y plano de mensura es inconducente para determinar la existencia del comodato.

Igual conclusión puede predicarse respecto de la prueba testimonial, ya que la declaración de los testigos se circunscribió a demostrar la calidad de propietarios de los actores, sin ninguna referencia al préstamo de uso que habrían otorgado a los demandados.

En efecto, preguntado el testigo José Salvador Pérez si sabe si los actores son los dueños del inmueble contesta que si, que lo sabe porque conoce al padre hace muchos años y él vivió siempre

ahí y que por eso supone que son los dueños; que es una finca cañera que está sobre la ruta y que siempre ha sabido que era la casa del padre de los actores. Por su parte la testigo María Rosa Araoz refiere que es amiga de las actoras, que las conoce desde la infancia y sabe que el padre de ellos es el propietario del inmueble. Ambos testigos niegan conocer a los demandados.

Por su parte, al absolver posiciones la Sra. Salazar niega que el inmueble le haya sido dado en préstamo (Posición 3) y niega que le haya solicitado a los Sres. Gonzalez que ellos le firmen un escrito en el cual le cedían una porción del inmueble para que lo uso en calidad de préstamo (Posición 4). Afirma que ellos le vendieron esa fracción. En igual sentido, el Sr. Marcelo Salazar contesta en forma negativa a la posiciones 3 y 4.

En este punto viene al caso señalar, que si bien para acreditar la existencia del comodato no se requiere una prueba estricta y contundente resultando suficiente su demostración mediante simples presunciones, el reconocimiento de tal flexibilidad probatoria no puede llevar al extremo de admitir su acreditación basada en la mera declaración unilateral de una de las partes, debiendo tales presunciones derivar de hechos debidamente acreditados, que formen la convicción del juzgador acerca de su existencia (CSJT, sentencia n°1447 bis del 14/08/2019) (Cfr. CCDL- Sala 3-Nro. Sent: 35 Fecha Sentencia: 09/03/2022).

En conclusión, los accionantes no han logrado acreditar que hayan prestado gratuitamente el inmueble a los demandados, y por lo tanto, carecen de legitimación para llevar adelante la presente acción. Ello, por cuanto debían probar la precariedad de la ocupación y la existencia de una obligación exigible de restituir por parte de los demandados, lo que no ocurrió en autos.

De esta manera incumplieron la carga que les correspondía: probar el presupuesto de hecho de la norma que invocan como fundamento de su prentesión, defensa o excepción (art. 322 Procesal), circunstancia que sella negativamente la suerte de la presente acción.

A la luz de las consideraciones precedentemente vertidas, corresponde no hacer lugar a la demanda de desalojo incoada.

En lo que respecta a las **costas**, se imponen a la parte actora vencida por ser ley expresa (art. 61 del CPCyC - Ley 9531).

Por ello,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a la presente demanda de desalojo interpuesta por MARÍA EUGENIA GONZÁLEZ, MARTÍN ANTONIO GONZÁLEZ, MIRTA CECILIA GONZÁLEZ y MARTA CAROLINA GONZÁLEZ, en contra de MERCEDES DEL CARMEN SALAZAR y MARCELO GONZÁLEZ, respecto del inmueble ubicado en Agua Dulce, Departamento de Leales de esta Provincia, sobre Ruta Provincial N° 320, identificado con el Padrón Catastral 188.498, conforme a lo considerado.

II.- COSTAS a la parte actora vencida según se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios hasta tanto las partes y letrados estimen el valor locativo del inmueble objeto de la Litis, de conformidad a lo dispuesto en los arts. 39 incs. 3) y 4) y 57de la Ley 5480.

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI

-JUEZ- MEH333/19

Actuación firmada en fecha 16/04/2024

Certificado digital:
CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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