

Expediente: **574/23**

Carátula: **MONTEROS ALBERTO ORLANDO C/ GODOY NESTOR FABIAN S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **17/05/2025 - 00:00**

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

90000000000 - GODOY, NESTOR FABIAN-DEMANDADO

23317408854 - MONTEROS, ALBERTO ORLANDO-ACTOR

27343275000 - MEDINA, IRMA NOELIA-DEMANDADO

JUICIO: "MONTEROS ALBERTO ORLANDO c/ GODOY NESTOR FABIAN s/ DESALOJO". Expte. N° 574/23.

4

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 574/23



H106038480510

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

**JUICIO: "MONTEROS ALBERTO ORLANDO c/ GODOY NESTOR FABIAN s/ DESALOJO".
Expte. N° 574/23.**

San Miguel de Tucumán, 16 de mayo de 2025

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "MONTEROS ALBERTO ORLANDO c/ GODOY NESTOR FABIAN s/ DESALOJO - PRINCIPAL ", y

CONSIDERANDO:

En fecha 06/03/2023 el Sr. Alberto Orlando Monteros con patrocinio letrado de María Soledad Gómez, inician acción de desalojo en contra de Néstor Fabián Godoy, y contra cualquier otro ocupante que se encuentre ilegítimamente en el inmueble ubicado en calle Belgrano n° 511 de la ciudad de San Isidro de Lules, Tucumán.

Manifiesta que en el año 2016 alquiló el inmueble de calle Belgrano n°511, de la ciudad de San Isidro de Lules, Tucumán, propiedad de su difunta madre Amelia Audelia Aguirre de Monteros, al Sr. Nestor Fabián Godoy y a su grupo familiar. Argumenta que al no poder afrontar el pago de alquiler, luego de dos años de no cumplir con el canon locativo, le solicito que desalojara el inmueble.

Expresa que: "...deviene incontestable mi derecho a promover la presente demanda de desalojo, dada la legitimidad del título de propiedad a nombre de mi madre y como contrapartida, la ilegitimidad de estas personas para continuar permaneciendo en el inmueble" (sic.).

Ofrece pruebas y solicita se haga lugar a la presente demanda, y se ordene la restitución del inmueble libre de ocupantes.

Corrido el traslado de demanda pertinente, en audiencia de fecha 27/11/2024, se presenta en la causa Irma Noelia Medina, junto a su letrada patrocinante Sheila Lencina Agüero, niega los hechos vertidos por la parte actora y contesta la acción deducida en su contra.

Manifiesta que, comenzó a vivir a título de dueño, en el domicilio de calle Belgrano n° 511, Boca del Tigre, Lules, Tucumán, siendo compradora de buena fe desde el año 2016, como consecuencia de que la Sra. Teresa Noemi Benítez le cedió y transfirió los derechos que tenía sobre dicha propiedad.

Sostiene que, el documento adjuntado en el escrito de demanda, en lo que basa la presente acción, posee varias irregularidades, resultando ineficaz, atento que las fechas del instrumento y la de certificación de firmas no coinciden, lo que deviene el título inoponible a terceros. Ofrece pruebas y solicita que oportunamente se rechace la demanda instaurada en su contra, con costas.

En la mencionada audiencia, se ordena la apertura a pruebas de la causa. Las mismas se encuentran agregadas en autos. Una vez practicada y repuesta la planilla fiscal correspondiente, se ordena el pase a resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en condiciones de ser resueltos.

En primer término, es oportuno recordar que los jueces no estamos obligados a hacernos cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquellos elementos que son conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (Art 384 Cód. Proc; C.S.N.J., RED 18-780; CNCiv., Sala D RED. 20-B-1040; CNCiv., Sala F, R. 172.752 del 25/4/96 entre otros).

Anticipo que la pretensión de la parte actora no tendrá acogimiento favorable, por las razones que a continuación expongo.

Con relación a la causal por falta de pago del desalojo esgrimida por la parte actora, la parte demandada argumenta que posee a título propio.

Es sabido 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.

Cabe recordar que, el actor que alega su calidad de propietario, debe demostrar que tiene efectivamente aquella calidad; esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble. Ello es así porque es sabido que para la adquisición y transmisión del derecho real sobre inmuebles es necesario el título, la posesión y la inscripción de los respectivos títulos en el Registro de la

Propiedad, conforme surge de las normas de fondo que gobiernan la materia.

Es doctrina reiterada de la Excma. Corte Suprema de Justicia local que, "si el titular de 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 y que la circunstancia de que el proceso de desalojo tiende a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo no exime al accionante de la obligación 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" (cfr. CSJ Tuc., sentencias N° 690 del 03/10/1996, "Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

En igual sentido se ha dicho que, si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título (escritura pública) y acreditar u ofrecer prueba para acreditar la posesión, porque si no se tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (Ramírez, Jorge O., El Juicio de Desalojo, pág. 76).

La parte actora dice acreditar su propiedad mediante un contrato de cesión -que en este acto tengo a la vista-, otorgado el día 15/08/2009, por su difunta madre, Amelia Audelia Aguirre de Monteros. Surge del mismo, que las firmas insertas fueron certificadas en la misma fecha, en la Comisaria de San Pablo. Asimismo, cabe destacar que el contrato de alquiler que dice la actora haber celebrado con la parte demandada, solo posee la firma del Sr. Alberto Orlando Monteros.

A continuación, efectuaré el análisis del resto de las pruebas colectadas en la causa, a los fines de determinar si se encuentra acreditada la posesión por parte de la parte demandante.

En el cuaderno de pruebas A - n° 1, la parte actora ofrece todas las constancias de los presentes actuados, en especial, cuerpo de demanda, como así también, todas las actuaciones que acrediten la postura asumida por su parte.

En el cuaderno de pruebas A - n° 2 y D - n° 2, se solicita se libre oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y a EMPRESA DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELEEECTICA S.A. (EDET), a fin de que sirva informar la titularidad dominial del inmueble de calle Belgrano 511, San Isidro de Lules; e informe quien se encuentra registrado como titular del servicio n° 24153, en igual domicilio. Lo informado por la primera entidad oficiada, Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán es que el titular registrado es el Antonio Aguirre, y lo informado por EMPRESA DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELEEECTICA S.A. (EDET), es que la titular del servicio en el domicilio denunciado es Irma Noelia Medina.

Ahora bien, más allá de lo informado por las distintas entidades, la prueba ofrecida tiende a acreditar la titularidad del inmueble y del servicio de luz, mas no a demostrar que la parte actora tuvo la posesión en algún momento de la totalidad del bien en conflicto.

En este punto, sigo el criterio del Tribunal de Alzada, sala 2da., que en sentencia n° 122 del 18/8/2020, dijo: "Y tal como señalara la a-quo, de las demás constancias probatorias aportadas a la causa (boletas de pago de impuestos y servicios, testimoniales) tampoco surge claramente que la actora haya tenido efectiva posesión del inmueble objeto de la litis; por lo que debemos concluir que es acertado el fallo cuando se pronuncia por la falta de legitimación activa de quien, -aún invocando la condición de propietaria-, no ha logrado probar haber recibido la posesión del bien en cuestión".

A su turno, las declaraciones testimoniales no revisten la entidad suficiente para acreditar la posesión del inmueble por parte de la actora.

La valoración de la prueba testimonial y las tachas, constituye una facultad propia y privativa de los jueces de grado, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor credibilidad para iluminar los hechos de que se trate. Esa tarea de interpretación y merituación, debe efectuarse bajo el principio de la sana crítica establecido en el artículo 40 del CPCyC. (cfr. CSJTuc., Sent. N° 1.119, fecha: 13/11/2008).

Resulta fundamental a los intereses de las demandantes, demostrar su carácter de poseedores. En este sentido, en el caso concreto la parte actora de ninguna manera logró acreditar tal cuestión.

Así, no produjo pruebas suficientes en torno a su derecho a recuperar la propiedad cuyo desalojo intenta. En la etapa pertinente el demandante no logra demostrar que tuvo la posesión en algún momento del bien en conflicto. No realizó prueba alguna que demuestre las causales de desalojo que denunciaron, y por ende, su legitimación para enervar la acción. De esta manera incumplió con la carga que le correspondía: probar el presupuesto de hecho de la norma que invoca como fundamento de su pretensión.

Destaco que, la postura de la parte actora no ha sido debidamente acompañada por una exposición completa de los hechos que fundan la acción. No fue posible conocer con certeza la plataforma fáctica sobre la que reposa la pretensión de los demandantes.

En este sentido: *"De allí que no resulta desacertado pronunciarse por la falta de legitimación activa de quien, aún invocando la condición de propietario, no sólo no ha logrado probar haber tenido la posesión del bien en cuestión cuando tal posesión le fue, como en el caso, negada por el demandado sino que, según la apreciación del tribunal de alzada, ha efectuado actos -demanda, carta documento- de los cuales se desprende la falta de tradición...". Y tal como señalara la a-quo, de las demás constancias probatorias aportadas a la causa (boletas de pago de impuestos y servicios, testimoniales) tampoco surge claramente que la actora haya tenido efectiva posesión del inmueble objeto de la litis; por lo que debemos concluir que es acertado el fallo cuando se pronuncia por la falta de legitimación activa de quien, -aún invocando la condición de propietaria-, no ha logrado probar haber recibido la posesión del bien en cuestión"* (Excma. Cám. del fuero, sala 2, sent. n° 122 del 18/08/2020).

"Nada de lo manifestado logra virtualidad suficiente para demostrar que tuvo la posesión del bien. Si bien lo adquirió mediante un boleto de compraventa, no probó que entró a poseer el mismo, por lo que cabe concluir que carece de toda aptitud legal, no posee legitimación activa para iniciar la presente acción" (Excma. Cám. del fuero, sala 2, sent. n° 258 del 26/08/2011).

En consonancia con lo expuesto, la sala 3 de la Excma. Cámara del fuero, en sent. n° 142 del 23 de mayo de 2022 dijo: *"este Tribunal tiene dicho siguiendo a la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia que, "...quien ha afirmado hechos no admitidos por la contraria, conducentes a la decisión del litigio, se encuentra compelido por su propio interés a probar su veracidad"* (CSJT, "Mansilla M. vs. Sandoval", Fallo n° 174 de 13/05/1992) y *"...en ausencia de prueba que la acredite, la acción no puede prosperar cualquiera sea la posición del demandado toda vez que los jueces sólo pueden ordenar la restitución del inmueble a favor de quien tenga derecho a ello (cfr. CSJTuc., sentencia N° 859 del 15/10/2001, autos "Melián, Juana Florentina vs. Castro, Rosa Lidia y otros s/ Desalojo")"* (sentencias n°321 del 24/10/2019 y n°230 del 19/10/21)".

Finalmente, atento a la ausencia de elementos que justifiquen la legitimación del actor como presupuesto previo y necesario para la admisibilidad de la pretensión, y habiendo probado oportunamente la parte demandada su posesión y la falta de legitimación activa, resulta procedente desestimar la acción de desalojo entablada por Alberto Orlando Monteros, en contra de Nestor Fabián Godoy e Irma Noelia Medina respecto del inmueble ubicado en calle Belgrano n° 511 de la ciudad de San Isidro de Lules, Tucumán.

Con relación a las costas, corresponde que sean soportadas por la parte actora, sobre la base del principio objetivo de la derrota (artículos 60 y 61 del CPCCT). Por ello,

RESUELVO:

1- NO HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por Alberto Orlando Monteros, en contra de Néstor Fabián Godoy e Irma Noelia Medina respecto del inmueble ubicado en calle Belgrano n° 511, de la ciudad de San Isidro de Lules, Tucumán, en razón de lo considerado.

2- COSTAS a la parte actora, conforme se considera.

3- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

MCM 574/23.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 16/05/2025

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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