

Expediente: **2248/25**

Carátula: **DARUICH MARIA EUGENIA C/ IBIRIS FLORENCIA DEL VALLE S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **15/04/2026 - 00:00**

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

20294674447 - *DARUICH, MARIA EUGENIA-ACTOR*

90000000000 - *IBIRIS, FLORENCIA DEL VALLE-DEMANDADO*

30716271648133 - *DEFENSORÍA DE NIÑEZ Y ADOLESC. DEL ESTE, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 2248/25



H106029060939

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI NOMINACIÓN

JUICIO: DARUICH MARIA EUGENIA c/ IBIRIS FLORENCIA DEL VALLE s/ DESALOJO - EXPTE N° 2248/25.

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 14 de Abril de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en estos autos caratulados: **DARUICH MARIA EUGENIA C/ IBIRIS FLORENCIA DEL VALLE S/ DESALOJO**; y,

RESULTA:

En fecha 23/05/2025 se presenta la **Sra. María Eugenia Daruich**, parte actora en autos, con el patrocinio letrado del **Dr. Alejandro Javier Turbay**, y luego de constituir domicilio legal en casillero digital 20294674447, promueve juicio de **desalojo por la causal de tenencia precaria** contra la **Sra. Florencia Del Valle Ibiris** y/o contra cualquier otro ocupante respecto del inmueble sito en Km. 5, ruta provincial 312, identificado con la Matrícula Registral A-04665 (Cruz Alta).

Manifiesta que originalmente el inmueble objeto de la litis era propiedad de su padre Ramón Camilo Daruich, a cuyo fallecimiento inicia el correspondiente juicio sucesorio caratulado "Daruich Ramón Camilo s/ Sucesión, bajo expediente N° 5900/04, tramitado por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación del Centro Judicial Capital.

Expresa que a posterior de iniciada la tramitación indicada, su hermano, Walter Camilo Daruich, DNI N° 28.843.802, en su condición de administrador de los bienes hereditarios, formaliza un contrato de

comodato o préstamo de uso inmobiliario con la Sra. Ibiris Damacena Aurelia, DNI N° 8.955.521, en fecha 03/12/2004, el cual tenía como objeto el inmueble previamente detallado.

Afirma que el acuerdo citado estipulaba en su cláusula primera que la Sra. Ibiris Damacena Aurelia reconoce encontrarse en el ejercicio de un préstamo. Sostiene que en su cláusula tercera se fija como condición resolutoria del acuerdo rubricado el fallecimiento de la Sra. Ibiris Damacena Aurelia, en virtud de lo cual, acontecido el hecho mencionado en el inmueble debía ser restituido dentro del plazo de 10 días, contados a partir de la extinción de la contratante.

Sostiene que al momento de celebrarse el acuerdo mencionado, la Sra. Ibiris Damacena Aurelia no solo se encontraba en estado de viudez, sino que su núcleo familiar estaba compuesto por hijos, nietos y bisnietos, entre los cuales se encontraba Ibiris Florencia del Valle, accionada en autos. Refiere que el contrato de comodato surge en atención a razones de carácter humanitario, en virtud del desamparo que en ese momento padecía la Sra. Ibiris Damacena Aurelia. Indica que la demandada y los cohabitantes de esta se instalaron junto con la Sra. Ibiris Damacena Aurelia en pleno conocimiento de las circunstancias en las cuales su parte accedió a que la extinta Sra. Ibiris haga uso y goce del inmueble.

Puntualiza que el conocimiento de estas circunstancias no se agota con el acuerdo, dado que la explotación de la finca donde se encuentra ubicada la casa en la que habita la demandada y demás ocupantes, siempre fue efectuada tanto por su padre como por su hermano, dando cuenta que los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble no dejaba duda alguna, no solo de la titularidad de la propiedad, sino también del animus domini.

Plantea que lo expuesto en este punto, sumado al reconocimiento de la titularidad en cabeza de otro, que ejercía la Sra. Ibiris Damacena Aurelia al celebrar el contrato de comodato, suponen, cuanto menos, inverosímil considerar que existen herramientas legales que pudiera exhibir la demandada a efectos de presumir modificada o mejorada la naturaleza de su derecho sobre el inmueble.

Argumenta que en tal sentido surge imposible apartarse del carácter jurídico que asiste a la demandada, y demás ocupantes, respecto del inmueble, toda vez que atento a lo normado por el Art. 1910 del CCyC, la tenencia surge como una relación de poder en la que, el tenedor se comporta como “representante del poseedor”, por cuanto del criterio doctrinal se desprende el concepto de “poseedor a nombre de otro”.

Explica que a tal efecto, y en virtud de la situación jurídica que surge manifiesta, nos encontramos frente al supuesto representado por el art. 490 CPCyCT en tanto la procedencia de la acción de desalojo derivará de la condición de, entre otros, “...tenedores precarios y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible”.

Expone que según su criterio se encuentran del todo cumplidos los parámetros exigidos por la norma procesal, toda vez que la existencia del acuerdo mencionado da cuenta de la naturaleza jurídica del derecho que la Sra. Ibiris Damacena Aurelia tenía sobre el inmueble, en tanto el contrato de comodato implica en sí mismo, el reconocimiento del ejercicio de la “representación de la posesión ajena”.

Justifica que en función de ello la Sra. Ibiris Damacena Aurelia gozaba del carácter de tenedora precaria, siendo que el título que originaba su derecho contenía la obligación de restituir el inmueble.

Fundamenta que, no obstante lo mencionado, el acuerdo citado contaba con una cláusula de condición resolutoria, constituida por el fallecimiento de la Sra. Ibiris, lo cual ocurrió en fecha

06/04/2010, conforme acta de defunción que acompaña.

Sostiene que frente al cumplimiento de la condición estipulada, surge en los supervivientes la obligación de restituir, en virtud de lo cual, la situación jurídica de los demás ocupantes, encuadra en el último supuesto del art. 490 CPCyCT.

Señala que si bien desde el 06/04/2010 se encontraba facultada a efectos de exigir el recupero del inmueble, en correlación a la obligación restitutiva de la demandada, no consideró necesario hacer efectivo el derecho que le asistía por el solo cumplimiento de la condición resolutoria.

Dice que durante el periodo de cosecha de la caña de azúcar, cultivo mediante el cual se realiza la explotación agrícola del inmueble en cuestión, que se realizaba para los meses de julio - agosto del año 2024, su hermano Walter Camilo Daruich pudo advertir que fuera del ámbito de la vivienda objeto del contrato de comodato, los sobrevivientes o familiares de la difunta Sra. Ibris Damacena Aurelia comenzaron a realizar algunas edificaciones que llamaron su atención.

Precisa que ante esa situación su hermano se aproximó hasta la casa, en virtud de lo cual fue abordado por Ibris Florencia del valle, quien previo increparlo, se presentó como la dueña de la propiedad. Manifiesta que frente a este hecho entiende que resulta imperativa la necesidad de hacer efectiva la obligación restitutiva existente en cabeza de los ocupantes.

Añade que lo manifestado se ve agravado por el hecho de que, no obstante no haber dado ninguna explicación sobre las edificaciones mencionadas, la demandada realizó una denuncia la cual se encuentra caratulada como: "UN TAL DARUICH S/ TURBACIÓN DE LA POSESIÓN -ART. 181 INC. 3 VICT: IBIRIS FLORENCIA DE VALLE", tramitada bajo legajo N° S-080473/2024.

Concluye que las características del accionar de la demandada permiten considerar la existencia de un riesgo plausible a instancias de, cuanto menos, entorpecer la restitución del inmueble y que ello implica un peligro que eventualmente pondría en riesgo a la propiedad como unidad productiva, siendo que la misma constituye un medio de vida esencial para su familia.

Por providencia de fecha 18/09/2025 ordeno correr el traslado pertinente a la parte demandada y fijar fecha para la celebración de la Primera Audiencia prevista por el Art. 466 Procesal.

En fecha 14/11/2025 se llevó a cabo la audiencia mencionada en la que comparecen la parte actora con su letrado patrocinante por una parte, y la parte demandada sin asistencia letrada por la otra, por lo que se tiene por incontestada la demanda y se proveen las pruebas ofrecidas por la accionante.

Cerrado el periodo probatorio, se produjeron las que constan en autos. Luego de practicada y oblada la planilla fiscal, los autos quedan en condiciones de ser resueltos.

CONSIDERANDO:

La Sra. María Eugenia Daruich promueve acción de desalojo por la causal de tenencia precaria respecto de una fracción de terreno perteneciente a un inmueble de mayor extensión sito en Km. 5, Ruta Provincial N° 312, identificado con Matrícula Registral A-04665 (Cruz Alta), el cual limita al norte con una porción de tierra de la familia Páez y al oeste con la citada ruta. Corrido el traslado de ley, la demandada comparece a la primera audiencia sin contestar la demanda.

Puestos los autos a despacho para resolver la cuestión traída a estudio, cabe recordar que la acción de 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 (*cf. Arazi, Roland, Derecho Procesal Civil y Comercial, Santa Fe, ed. Rubinzal Culzoni, 1999, t. II, p. 366; Molina Quiroga, Eduardo y Viggiola Lidia, E, Locación de cosas, Bs. As, ed. La Ley, 1999, p. 291; Kenny, Héctor, Proceso de desalojo, Bs As, ed. Astrea, 2001, p. 78/9; González Zamar, Leonardo y Rodríguez Juárez, Manuel, El Juicio de desalojo, ed. Mediterránea, vol. 3, Córdoba, 2009, p. 62 y 66; De Santo Víctor, Juicio de desalojo, ed. Universidad, Buenos Aires, 2009, p.115; Palacio, Derecho Procesal Civil, t. VII, p. 90; Areán, Juicio de desalojo, p. 230; Ramírez, Jorge Orlando, El juicio de Desalojo, 5ta. Ed. Nova Tesis, 2002, p. 92*); proceso que se asienta sobre una serie de causales tipificadas, de modo tal que los hechos tienden a configurarla, para después por vía de ésta pretender el desahucio (*cf. Falcón "Cód. Procesal..." tomo IV, p.402*).

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, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

En el presente caso cabe indicar que la parte demandada no se apersonó a estar a derecho ni contestó la acción promovida en su contra, por lo que puede inferirse que dicha incontestación de la demanda presupone conformidad con los términos de la misma (arts. 263 del Código Civil y Comercial de la Nación y 438 Procesal.). El demandado no contestó la demanda, carga procesal establecida en su propio interés, señalando la jurisprudencia "*que si el accionado no comparece, soporta las consecuencias que se pueden derivar del incumplimiento de la carga respectiva*" (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).

No obstante la incontestación, es primordial destacar que la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que para que el Juez esté en condiciones de examinar la pretensión en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; es decir que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa en su caso. Así se ha dicho que la legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (*cf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, T° I, pág. 406; Carnelutti, Instituciones del Proceso Civil, T. I, pág. 465; Devis Echandía, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, pág. 258*). 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 (*cf. 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).

La CSJT en sentencia 467 del 21 de junio de 2012 ha dicho: "Ahora, si bien esta Corte tiene dicho en los precedentes recién citados 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". En virtud de ello, el hecho de haberse tenido por incontestada la demanda, sólo crea

una presunción a favor del actor de la veracidad de los hechos que constan en tal demanda, pero no tiene por sí solo el efecto de que la misma sea procedente, el juez o tribunal de grado se encuentran facultados para determinar si son ciertos o no tales hechos y si se encuentran o no acreditados los presupuestos del reclamo impetrado, pero en modo alguno está obligado a acceder por la sola incontestación de la demanda, automática o mecánicamente, a las pretensiones deducidas, ya que tal incontestación no exime a la parte actora de aportar a la causa los elementos de convicción necesarios que justifique la legitimidad de dicho reclamo.

Sentado ello, corresponde analizar si la actora se encuentra legitimada para iniciar la presente acción.

De las constancias de autos surge que la Sra. María Eugenia Daruich invoca su carácter de propietaria del inmueble en virtud del informe registral acompañado, del cual se desprende la titularidad de dominio respecto de la Matrícula A-04665 (Cruz Alta).

Asimismo, acompaña contrato de comodato con firmas certificadas celebrado entre el Sr. Walter Camilo Daruich —hermano de la actora— y la Sra. Damacena Aurelia Ibris —abuela de la demandada—, por el cual el primero otorgó en préstamo la porción del inmueble cuyo desalojo se pretende, por el plazo de diez años contados desde el 03/12/2004. Dicho contrato contenía una cláusula resolutoria que operó con el fallecimiento de la comodataria en fecha 06/04/2010, conforme acta de defunción agregada.

En este marco, corresponde concluir que la legitimación activa de la actora se encuentra acreditada. Ello así, por cuanto del testimonio de hijuela del sucesorio de Camilo Ramón Daruich surge, en primer término, la cesión de acciones y derechos hereditarios efectuada por el comodante a favor de la actora y las restantes herederas, y posteriormente la adjudicación del inmueble a esta última.

En consecuencia, la actora se encuentra subrogada en la posición jurídica del comodante, lo que la habilita a exigir la restitución del inmueble en los términos del contrato oportunamente celebrado.

Por otra parte, al momento de correrse traslado de la demanda, la accionada manifestó que su abuela habitaba el inmueble con permiso del padre de los Sres. Daruich desde hacía más de treinta años, y que ella reside allí desde su nacimiento. Tal manifestación importa un reconocimiento del carácter precario de la ocupación.

En función de lo expuesto, y encontrándose vencido el contrato de comodato al tiempo de interponerse la demanda, corresponde hacer lugar a la acción deducida.

Sin perjuicio de la solución a que se arriba, cabe precisar que en el inmueble habitan niños, niñas y adolescentes y, como es sabido, la posible existencia de ellos en el inmueble a desalojar de ninguna manera puede suspender el trámite de desalojo, correspondiendo recurrir a la autoridad administrativa pertinente a fin de que les brinde una protección adecuada garantizándose así sus derechos constitucionales.

Es que la circunstancia de que haya niñas, niños o adolescentes viviendo en el inmueble, objeto del proceso de desalojo, no los convierte en parte ya que no realizan una ocupación autónoma sino que lo hacen como consecuencia de los derechos y deberes que derivan de la responsabilidad parental, tenencia o guarda, siendo que la obligación de restituir les alcanza por carecer de un derecho personal a tener la cosa y porque su ocupación depende o se deriva de la de aquél con quienes conviven.

Atento a lo expuesto, resulta imperante arbitrar medidas de protección al momento del desahucio. En efecto, en cuanto al niño, es una persona que merece una protección diferenciada por su

especial vulnerabilidad, respetando lo establecido en la “Convención sobre los Derechos del Niño” CID -de rango constitucional conforme art. 75 inc. 22 CN-. El derecho del niño en un proceso como el presente merece de una tutela diferenciada de manera indiscutida, garantizada en el art. 3 mencionado, y en el art. 27 inc. 3 en lo relativo a su derecho de vivienda.

Por ello, corresponde observar el cumplimiento de las diligencias que contengan de manera adecuada la protección de los niños, recaudos que deberán ser instrumentados, para proteger a estas personas vulnerables. A sus efectos, se oficiará a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINAYF) y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial, a fin de brindarle debida asistencia, y si el caso lo requiere alojamiento provisorio en las instituciones estatales correspondientes. Este accionar se encuentra justificado además en la búsqueda de una solución acorde a la constitucionalización del derecho privado que se ha verificado a partir de la sanción del Código Civil y Comercial. Es que, si bien la atención global del conflicto no debe importar desconocer el derecho de la actora a recuperar el bien, la presencia de niños, niñas y adolescentes conlleva a requerir una tolerancia exigible a aquélla, para poder aplicar las políticas sociales por parte del Estado y así paliar las derivaciones perjudiciales para este grupo vulnerable, buscando las vías idóneas para que éstos no padezcan perjuicios injustos en la oportunidad de llevarse adelante el lanzamiento (cfr. Salgado Ale Joaquín - Locación, Comodato y Desalojo- pág. 345 y sgtes.).

Asimismo y conforme art. 504 Procesal, cabe ampliar el plazo para que el desalojo se haga efectivo a los treinta (30) días, atento las particulares circunstancias del caso, donde se ve involucradas personas vulnerables.

En lo que respecta a las costas, se imponen a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 60 y 61 C.P.C y C.).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda de desalojo por intrusión interpuesta por MARÍA EUGENIA DARUICH en contra de FLORENCIA DEL VALLE IBIRIS y demás ocupantes, respecto de la porción del inmueble (casa) identificado con la matrícula A-04665 (Cruz Alta), nomenclatura catastral N° 3962BIS/108 (Cruz Alta), Fracción 3, Las Piedritas, Circunscripción I, Sección K, MZA/Lamina 169, Parcela 3A, Subparcela 000, Padrón Inmobiliario 473574, ubicado en Km. 5, Ruta 312, el cual limita al norte con una porción del inmueble de la Familia Paez, al este y al sur con el terreno de mayor extensión al cual pertenece, y al oeste con la Ruta 312. 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 TREINTA DIAS 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. Líbrense oficios a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINAYF) y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial, conforme a lo considerado.

II.- COSTAS a la parte demandada conforme 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 art. 57 y 39 inc. 3 y 4 de la Ley 5480.

HÁGASE SABER.-

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI

-JUEZ- UAR2248/25

Actuación firmada en fecha 14/04/2026

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>.