Expediente: **86/24**
Carátula: **GRICCINI LILIANA BEATRIZ C/ LUNA JOSE FRANCISCO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **07/05/2025 - 04:37**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - LUNA, JOSE FRANCISCO-DEMANDADO
27355416955 - GRICCINI, LILIANA BEATRIZ-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 86/24

H20461503674

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: GRICCINI LILIANA BEATRIZ c/ LUNA JOSE FRANCISCO s/ DESALOJO EXPTE N° 86/24

Concepción, 06 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en estos autos caratulados "*Griccini Liliana Beatriz c/ Luna José Francisco s/ Desalojo*", Expte. N° 86/24, de cuyo estudio

RESULTA:

1.- Que en fecha 14 de marzo del año 2.025 se presenta la Sra. GRICCINI LILIANA BEATRIZ, DNI N° 17.869.120, con domicilio real en calle 24 de septiembre N° 1.795 (esquina calle Marconi), de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, con el patrocinio de la letrada Sonia Rosa Ganin, Matrícula Profesional N° 2.334 Folio N° 64, Libro N° 01 del Colegio de Abogados del Sur. Interpone demanda de desalojo por la causal de falta de pago en contra de **LUNA JOSÉ FRANCISCO, DNI N° 8.050.390**, con domicilio en calle Gregoria Matorras y Roque Saenz Peña de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán.

La Sra. Griccini afirma ser la propietaria del inmueble situado en la esquina de las calles Roque Sáenz Peña y Gregoria Matorras en la ciudad de Concepción. Describe que la propiedad mide 19 metros hacia el norte y el sur, y 10 metros hacia el este y oeste, y que sus linderos son los siguientes: al norte con Rosa González, al sur con la calle Roque Sáenz Peña separada por la Escuela Diferencial, al este con Miguel Pérez, y al oeste con la calle Gregoria Matorras.

Indica que adquirió el inmueble mediante un boleto de compraventa firmado con la Sra. Alicia Graciela Páez el 26 de mayo de 2024. Además, manifiesta que desde aproximadamente el año 2014 inició un contrato de alquiler del inmueble con el Sr. Luna José Francisco, quien es demandado en autos. Este contrato habría sido realizado de forma verbal, en el cual el inquilino se comprometía a pagar una suma mensual acordada, la cual habría sido cumplida hasta el año 2022. A partir de ese momento, el Sr. Luna comenzó a retrasarse en los pagos, lo que motivó a la actora a dirigirse a su domicilio para reclamar el pago de los montos vencidos, a lo cual el inquilino respondió

con promesas de pago.

Al pasar el tiempo sin obtener respuesta concreta, la actora volvió a visitar al Sr. Luna, quien la recibió y volvió a hacer promesas de pago que no habría cumplido. Posteriormente, días después de ese encuentro, la actora fue notificada de una medida de protección de personas presentada por el Sr. Luna en el expediente N° 3274/22, caratulado Luna José Francisco c/ Griccini Liliana Beatriz s/ Protección de Persona, tramitado por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones, II° Nominación, de este Centro Judicial, en la cual se señalaba que la Sra. Griccini lo había amenazado con causarle daños. La actora niega estos hechos, afirmando que solo fue a solicitarle, de buena fe, el pago de los alquileres atrasados.

Tras la audiencia en dicho proceso de medida proteccional, ambas partes arribaron a un acuerdo respecto a los montos adeudados por el Sr. Luna, quien también se comprometió a abandonar la vivienda en el plazo de un mes, compromiso que no cumplió. La actora señala que el último pago realizado por el Sr. Luna fue en diciembre de 2022, por un monto de $50.000,00, correspondiente a siete meses de alquiler atrasados. Desde entonces, no ha efectuado más pagos y se niega tanto a pagar los alquileres adeudados como así también las expensas, las cuales ella afirma abonar plenamente.

Ofrece como pruebas de sus dichos Acta de Audiencia de fecha 28 de noviembre del año 2.022 celebrada en los autos caratulados *Luna José Francisco c/ Griccini Liliana Beatriz s/ Protección de Persona*, ocho recibos de alquiler correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2.021 y a los meses enero, febrero y marzo del año 2.022; Boleto de compraventa de derechos posesorios del inmueble de Litis, con fecha 22 de mayo del 2.004 celebrado entre la Sra. Alicia Graciela Páez, DNI N° 20.444.332 y la actora y Carta Documento del Correo Argentino identificada con el N° CD028506551 de fecha 16 de mayo del 2.023 remitida por la actora al Sr. Luna José Francisco.

2.- En fecha 17 de marzo del año 2.025 se provee el escrito de interposición de demanda disponiéndose tener por iniciado el presente proceso de desalojo, ordenando se tramite la presente litis por las normas que rigen los procesos sumarios. Se dispone correr traslado de la demanda y de la documentación acompañada al demandado Luna, José Francisco, DNI N° 8.050.390 debiendo el Sr. Oficial Notificador realizar la constatación prevista por los Arts. 496 y 497 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - en adelante C.P.C.C.T. - en el inmueble objeto de litigio, haciéndose saber a subinquilinos y ocupantes la existencia de este juicio, y debiendo notificarlos de la fecha de audiencia sumaria para que comparezcan a estar a derecho y contestar demanda, la que fue dispuesta para el día miércoles 16 de abril del año 2.025 a horas 08:00, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 467 del C.P.C.C.T.

Seguidamente, el 25 de marzo del corriente año el Sr. Oficial Notificador procede a dar cumplimiento con la constatación prevista por los Art. 496 y 497 del C.P.C.C.T. De la misma se desprende que el Sr. Notificador fue atendido por el Sr. Luna, quien manifestó que vive con su mujer de nombre Laura Vanesa Gramajo, desconociendo su número de documento de identidad, y con los cuatro hijos de ella de nombres Tiziano, Zaira, Jonás y Paula Martina, todos de apellido Gramajo, manifestando desconocer también sus documentos de identidad. Informa además que se encuentra allí viviendo en calidad de inquilino desde el año 1996.

En la fecha y hora fijadas, se realizó la audiencia de Conciliación y proveído de pruebas, a la cual compareció la letrada patrocinante de la parte actora, Dra. Sonia Rosa Ganin. Se dejó constancia de que ni la Sra. Griccini como tampoco el demandado Luna asistieron a la audiencia. La jurisdiccente destaca la ausencia de la parte actora y otorga la palabra a la Dra. Ganin, quien manifiesta que, por

impedimento físico de salud, la actora no pudo comparecer y, dado que la parte demandada tampoco se encontró presente, la letrada solicita que se fije una nueva fecha.

Respondiendo a esa solicitud, y conforme a lo dispuesto en el Art. 445 del C.P.C.C.T., así como en virtud del impedimento invocado por la letrada, se resuelve fijar una nueva fecha para la Primera Audiencia, la cual se dispuso tenga lugar el 25 de abril de 2025 a las 08:00 horas. Además, se ordena que la letrada de la parte actora acredite su legitimación procesal mediante el instrumento correspondiente en caso de que la actora no pueda asistir personalmente en la próxima audiencia. El demandado fue debidamente notificado de la nueva fecha de audiencia mediante cédula de notificación cursada a su domicilio, la cual se dejó fijada en la puerta el 21 de abril del 2.025, conforme surge de la diligencia remitida por los Sres. Oficiales Notificadores, la cual se encuentra incorporada digitalmente a los presentes autos el 22 de abril.

3.- El 25 de abril de 2025, a las 08:00, se llevó a cabo la audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. Compareció la actora, Sra. Liliana Beatriz Griccini, acompañada por su letrada patrocinante, Dra. Sonia Rosa Ganin. Se deja constancia de que el demandado, Sr. Luna José, no compareció.

Tomada la palabra por esta Jurisdicente, explicó a las partes presentes sobre el desarrollo de la audiencia a llevarse a cabo, en base a los arts. 466 al 468 del C.P.C.C.T. Seguidamente concedo la palabra a la letrada Ganin, quien procede a ratificar la demanda en todos sus términos. Asimismo ratifica la documental presentada.

Seguidamente se ordena tener por ratificada la demanda y la prueba instrumental presentada, la cual es admitida. Asimismo, tener por incontestada la demanda y, siendo la prueba instrumental el único medio de prueba ofrecido por la actora,se resuelve no convocar a segunda audiencia por ser innecesario. Por lo que, se dispone que por Oficina de Gestión Asociada se practique planilla fiscal y pasen los presentes autos a despacho dictar sentencia de mérito.

Practicada planilla fiscal y respuesta la misma por la parte actora en fecha 30 de abril del 2.025, pasan los presentes autos a despacho a resolver; y

CONSIDERANDO:

1.- El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Digesto Procesal (Ley N° 9581), en el Título VI, Capítulo IV (arts. 489 al 504) cuyo art. 490 preceptúa: *"La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible*".

De la definición expuesta precedentemente se deduce que la pretensión de desalojo solo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado 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.

Conviene recordar que el juicio de desalojo es el medio previsto por la ley procesal para asegurar 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 restituir o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensión a la posesión y, que en este tipo de proceso, la legitimación activa se da a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes que autorice a disfrutarlos en calidad de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro título análogo. Es decir, para el progreso de esta acción corresponde que el actor acredite contar con un derecho personal a

exigir al demandado la devolución de la cosa y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien por tener el carácter de mero tenedor precario o intruso.

Por lo tanto, su objeto se puede circunscribir a la desocupación de un bien inmueble, a favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. De tal forma que quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones que directa o indirectamente vinculadas al desahucio excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo, por ende, ajeno a su órbita, lo que lleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

Ahora bien, en el presente caso la causal invocada por la actora para exigir la restitución del bien es la falta de pago de los periodos locativos , de modo tal que se debe tener en cuenta además de la acreditación de la relación locativa, el atraso en el pago de por lo menos dos períodos vencidos y consecutivos de alquiler, la mora del locatario y el cumplimiento de la intimación extrajudicial previa, pudiendo esta última ser suplida por la notificación de la demanda.

2.- En el *sub exámine* la actora Griccini Liliana Beatriz impetra el desalojo del demandado Luna José Francisco de un inmueble situado en la intersección de calles Roque Sáenz Peña y Gregoria Matorras en la ciudad de Concepción, de 19 metros al norte y al sur, y 10 metros al este y oeste, lindando al norte con Rosa González, al sur con la calle Roque Sáenz Peña separada por la Escuela Diferencial, al este con Miguel Pérez, y al oeste con la calle Gregoria Matorras, invocando la causal falta de pago, en base a un contrato de locación verbal celebrado entre las partes.

Por su parte, el demandado no compareció a estar a derecho ni contestó la demanda, y en tales casos el art. 467 C.P.C.C.T. preceptúa: "*Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho.*"

Ello así, por cuanto tal circunstancia procesal -silencio- implica una admisión tácita de los hechos expuestos por el actor,lo que constituye un reconocimiento y aceptación total de la pretensión deducida por aquel en razón de que el incumplimiento de la carga de comparecer y pronunciarse categóricamente sobre los hechos encuentra su correlación con el art. 263 del Código Civil y Comercial de la Nación que solamente considera el silencio como una manifestación de voluntad en los casos que haya una obligación de expedirse como es el presente.

En autos, el incumplimiento por parte del demandado de la carga procesal de comparecer y contestar la demanda generó el efecto consagrado por la norma transcripta supra, debiendo en consecuencia presumirse la conformidad de aquel con la pretensión de desalojo deducida.

La doctrina expresó que la incontestación de la demanda autoriza a tener por cierto los hechos aducidos al demandar y por reconocida la documentación acompañada, ya que no hay elementos capaces de contradecir los requerimientos del actor. (Conf.: de Santo, "*El Proceso Civil*", Tomo I°, Pág. 702, N° IV y demás jurisprudencia allí citada).

La jurisprudencia de manera concordante ha dicho que:"*La falta de contestación de la demanda genera a favor del actor un contexto de verosimilitud que resulta favorable a su pretensión.*" (C.C.C.C.Tuc., Sala 2, sentencia de fecha 03/03/2001, "Silva Walter Fabián Vs. Arzobispado de Tucumán s/ Daños y Perjuicios").

Pero, no obstante el reconocimiento ficto de los hechos invocados en la demanda a raíz de su incontestación por el demandado, resulta menester evaluar si en el caso concreto concurren los requisitos legales a los cuales se halla supeditada la procedencia de la obligación de restituir

invocada en la demanda a los efectos de su acogimiento.

En la especie, como se expusiera supra, el proceso de desalojo está basado en una relación locativa que tiene por objeto una pretensión tendiente a la restitución del inmueble objeto del contrato de locación y, en estos casos, el locador está legitimado activamente para formular la pretensión de desalojo, debiendo acreditar, como carga de su parte, la calidad de locador que dice investir, la de locatario que reviste la persona del demandado y los presupuestos de hecho y de derecho que viabilicen la pretensión de desalojo.

3.- La prueba documental rendida por la parte actora consiste en: Acta de Audiencia de fecha 28 de noviembre del año 2.022 celebrada en los autos caratulados *Luna José Francisco c/ Griccini Liliana Beatriz s/ Protección de Persona,* ocho recibos de alquiler correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2.021 y a los meses enero, febrero y marzo del año 2.022; Boleto de compraventa de derechos posesorios del inmueble de Litis, con fecha 22 de mayo del 2.004 celebrado entre la Sra. Alicia Graciela Páez, DNI N° 20.444.332 y la actora y Carta Documento del Correo Argentino identificada con el N° CD028506551 de fecha 16 de mayo del 2.023 remitida por la actora al Sr. Luna José Francisco.

Del estudio del Acta de Audiencia labrada en el expediente 3274/22 sobre protección de persona, tramitado por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones II° Nominación, se desprende: *"En la ciudad de Concepción, departamento de Chicligasta, provincia de Tucumán, siendo fecha 28 de noviembre de 2.022 () Abierto el acto, toma la palabra la parte actora (*Luna José Francisco, demandado en los presentes autos*) y ratifica la demanda en todos sus términos, solicitando que se mantenga la medida cautelar dictada en autos en fecha 26/10/2.022, solicitando además un plazo de un mes para retirarse de la casa, dado que el mismo es inquilino de la Sra. Griccini. Asimismo se compromete a pagarle en dos cuotas lo que adeuda, ($50.000,00) siendo la primera cuota en el mes de enero y la segunda en febrero siempre que consiga el dinero para hacerlo, ese pago se haría efectivo en el domicilio de la letrada Sonia Ganin, sito en la calle Catamarca N° 226 de esta ciudad. Seguidamente toda la palabra la parte demanda y sin consentir los términos de la demanda, niega los hechos pero se compromete a respetar la medida cautelar ordenada en autos ()*".

Dicha acta, al ser un instrumento público, goza de presunción de autenticidad.

Este reconocimiento judicial que efectuó el demandado -el de abonar en dos cuotas los alquileres que se encontraban impagos y peticionar el plazo de un mes para retirarse de la casa - me permite arribar a una convicción suficiente respecto de la existencia del contrato verbal de locación que constituye el título base de la presente acción.

A su turno, el requisito de la intimación previa, que prescribe Art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone *"Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locado debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello el plazo de (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago."* Este requisito se verifica satisfecho con Carta Documento del Correo Argentino identificada con el N° CD028506551 de fecha 16 de mayo del 2.023 remitida por la actora al Sr. Luna José Francisco. De la misma se desprende, además de la intimación a restituír el inmueble de litis libre de todo ocupante, se emplaza al demandado a abonar los cánones impagos y los intereses devengados de los mismos, surgiendo de allí la falta de pago de los alquieres que alegó el actor al momento de interponer la demanda.

En mérito a lo analizado, teniendo presente las constancias de autos, actitud asumida por el demandado, prueba documental arribada por la parte actora y a lo prescripto por el Art. 467 C.P.C.C.T. corresponde receptar favorablemente la demanda de desalojo impetrada por la causal de falta de pago, condenando al demandado a entregar el inmueble situado en la intersección de calles Roque Sáenz Peña y Gregoria Matorras en la ciudad de Concepción a la actora en el término de

diez días, libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública, lo que así se declarará en su parte resolutiva.

3. Las costas, atento el resultado arribado, se imponen al demandado vencido, por ser ley expresa (Art. 61 del C.P.C.C.T).

Por ello, se

RESUELVE:

I).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo por la causal de falta de pago promovida por la Sra. **GRICCINI LILIANA BEATRIZ, DNI N° 17.869.120** en contra de **LUNA JOSÉ FRANCISCO, DNI N° 8.050.390**, condenando en consecuencia a éste último hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble situado en la intersección de calles Roque Sáenz Peña y Gregoria Matorras en la ciudad de Concepción, de 19 metros hacia el norte y al sur, y 10 metros hacia el este y oeste, lindando al norte con Rosa González, al sur con la calle Roque Sáenz Peña separada por la Escuela Diferencial, al este con Miguel Pérez, y al oeste con la calle Gregoria Matorras, en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolución, con más 20 días conforme lo dispuesto en el Art. 501, Inc. 4° del C.P.C.C.T, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario, de conformidad a los considerandos precedentes.

II).- COSTAS, al demandado vencido conforme lo merituado.

III).- RESERVAR pronunciamiento de honorarios hasta tanto las partes y letrados intervinientes estimen el valor locativo del inmueble objeto de la presente acción de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 57 y 39 Inc. 3 y 4 de la ley 5480.

HÁGASE SABER.

MARÍA TERESA BARQUET

JUEZA

Actuación firmada en fecha 06/05/2025

Certificado digital:
CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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