

Expediente: **1641/18**

Carátula: **DIAZ GLADYS ESTHER C/ BUSTAMANTE ANGEL DAVID Y OTRA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **28/12/2023 - 00:00**

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

90000000000 - *BUSTAMANTE, ANGEL DAVID-DEMANDADO*

23254980099 - *SAL PAZ, SANTIAGO-POR DERECHO PROPIO*

27228993757 - *GRAMAJO, FLAVIA-DEMANDADO*

20284762658 - *DIAZ, GLADYS ESTHER-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 1641/18



H104057536115

JUICIO: DIAZ GLADYS ESTHER C/ BUSTAMANTE ANGEL DAVID Y OTRA S/ DESALOJO".- EXPTE. N° 1641/18.

San Miguel de Tucumán, 27 de diciembre de 2023.

AUTOS Y VISTO:

Para resolver en estos autos caratulados:"**DIAZ GLADYS ESTHER C/ BUSTAMANTE ANGEL DAVID Y OTRA S/ DESALOJO EXPTE. N° 1641/18**"; de los cuáles,

RESULTA:

Que en fecha 22/09/2022 se presenta **DIAZ GLADYS ESTHER** DNI: 5.625.307 con letrado apoderado e inicia demanda de desalojo en contra de **ANGEL DAVID BUSTAMANTE** DNI: 14.808.229 y **FLAVIA GRAMAJO** DNI: 23.282.582 y en contra de cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en Mza. 1 Block 1 Dpto. 7 Piso 1° del Plan "214 VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURA EN TAFI VIEJO" (hoy B° Prospero Mena Mza. 1 block 1 Dpto. 7 Tafi Viejo) de la ciudad de Tafi Viejo.

Manifiesta que el inmueble de litis es de su propiedad prueba de ello es que el inmueble se encuentra inscripto a su nombre en el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano Tucumán, conforme Resolución n° 0198 de fecha 28/01/97, donde consta en su art. 1° la adjudicación del inmueble antes descripto a su favor y a favor de su cónyuge Vicente Ismael Castañares y del Boleto de compraventa suscripto con el organismo antes citado de fecha 08/05/97 y la Resolución n° 00819 de fecha 13/03/18 emitida por el IPV por la cual se resuelve en su art 1° aprobar la Cancelación Definitiva de la unidad Mza. 1 Block 1 Dpto. 7 Piso 1° del Plan "214

VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURA EN TAFI VIEJO”.

Señala que en el año 2012 celebró un contrato de locación con los demandados. Recalca que dicho contrato lo firmo en su calidad de propietaria y destaca que la traba de la litis debe centrarse en la entrega de la posesión efectuada por su parte a la demandada a través del contrato de locación, así como también en el alcance y cumplimiento de las partes de dicho contrato, no entrando en la traba de la litis las cuestiones reales referentes al dominio del inmueble. Afirma que los demandados de esta manera ejercieron la posesión en nombre y representación del locador.

Expone la actora que dicho contrato se extravió y sin perjuicio de que los primeros años los demandados cumplieran con el pago del alquiler, cuando les comunicó a los demandados que debían renovar el contrato, en el año 2015, se negaron a suscribir el mismo y dejaron de abonar los alquileres.

Sostiene que intentó en numerosas ocasiones evitar conflictos, tratando de entablar un diálogo con los mismos, negándose estos rotundamente cada vez que lo requería.

Explica que tal situación obligó a la accionante a remitir carta documento intimando a entregar el inmueble de su propiedad sin tener éxito, inició mediación en el año 2018, la que fuera cerrada sin acuerdo.

A continuación la accionante refiere sobre su situación de salud y manifiesta que se encuentra desde casi siete años abonando un alquiler que le genera un perjuicio económico altísimo, ya que tiene muchos gastos en medicamentos y tratamientos médicos, que su estado de salud es muy delicado, es una persona de 75 años, insulina dependiente, con hipertensión arterial severa, cefaleas, migrañas crónicas, con colostomía definitiva de colon, severas neuralgias post herpéticas, es decir, es una persona con una incapacidad total y permanente, todo ello conforme surge del certificado médico expedido por el Dr. Bernardo Gamero Handa, donde consta su historia clínica. Ofrece prueba documental.

Corrido el traslado de la demanda y efectuada la constatación prevista en los arts. 423 y 424 (ley 6176) en fecha 27/10/2022, se apersona el codemandado Ángel David Bustamante en fecha 28/10/2022 y plantea excepción previa de falta de personería, falta de acción o falta de legitimación pasiva. Sostiene que él no se encuentra legitimado para intervenir pasivamente en este proceso al que ha sido traído en forma absolutamente arbitraria, porque si bien conoce a la actora por haber sido en alguna oportunidad su paciente, jamás ha celebrado contrato alguno ni de ninguna especie con la misma, ni ha vivido y ocupado, ni ocupa actualmente el inmueble cuyo desalojo pretende, puesto que siempre ha residido en su domicilio real en Barrio CGT, junto a su grupo familiar.

En fecha 24/11/2022 la parte actora formula desistimiento de la acción y del derecho únicamente en contra de Ángel David Bustamante. Mediante proveído de fecha 06/12/2022 se tiene presente el desistimiento de la acción y del derecho manifestado por la parte actora respecto del demandado Ángel David Bustamante, quien se allana en fecha 12/12/2022, a lo que se decreta el 15/12/2022, tener presente la conformidad manifestada por el demandado Ángel David Bustamante con el desistimiento del derecho y de la acción.

El 21/12/2022 se notifica a la demandada, dejando cédula en el domicilio de litis, conforme Acta de Oficiales Notificadores de fecha 26/12/2022.

En fecha 01/02/2023 contesta demanda la accionada Flavia Mabel Gramajo, negando todos y cada uno de los hechos afirmados por la actora, que no sean expresamente reconocidos en el responde. En la verdad de los hechos explica la accionada que trabaja en el CAPS Pedro Solórzano, en el

Barrio Prospero Mena de la ciudad de Tafí Viejo, lugar donde se encuentra ubicado el inmueble de litis por lo que, hacia fines del 2010, tomó conocimiento del inmueble abandonado, y allí lleva a vivir a su grupo familiar y toma posesión del mismo.

Destaca que el domicilio de Barrio Prospero Mena, Mz. 1, Block 1, Dpto. 7, de la ciudad de Tafí Viejo, se transformó en el asiento del hogar conyugal de la demandada, cobijando a su grupo familiar constituido por su esposo Santo Tadeo Fanor Zalazar, y su pequeña hija Guadalupe Isabella Zalazar Gramajo que al momento de la mudanza contaba con escasos casi dos años de vida.

Afirma la demandada Flavia Gramajo que en este tiempo en que ejerció la posesión, realizó diversos actos conforme a la naturaleza del bien, dentro de los términos legales para usucapir como única dueña del mismo. El inmueble también sirvió para que la misma pudiera ejercer su trabajo como enfermera particular.

Refiere la demandada que ejerció y ejerce la posesión sobre el inmueble desde tiempo inmemorial, y esa posesión debidamente probada mediante los hechos enunciados, respaldados por toda la documentación acompañada, cumplimentan los requisitos esenciales para que opere la prescripción adquisitiva a su favor.

Asimismo sostiene la accionada que no se ha suscripto entre las partes contrato de locación alguno, por lo que mal puede la actora invocar su existencia, y plantea excepción de falta de legitimación activa expresando que la demandante insistió con que se admita el desalojo promovido, con sustento en el supuesto vencimiento del contrato de locación y de las probanzas a rendirse en autos quedara debidamente comprobado que sobre el inmueble cuyo desalojo se pretende, la demandada ejerce una posesión pública, pacífica con animus dominus, por lo que en este juicio la presente acción no constituye la vía adecuada conforme a la naturaleza de la pretensión.

Ordenada la apertura a prueba de la causa y vencido el período probatorio se procede a agregar por Secretaría los cuadernos de prueba ofrecidos por el actor: A1-Documental (Producida); A2-confesional (Producida); A3-Testimonial (Producida); A4-Inspección Ocular (No Producida); A5-Informativa (Producida), conforme informe actuarial de fecha 23/06/2023.

Denunciada la existencia de menores de edad en el inmueble objeto del presente juicio y conferida vista al Sr. Defensor de Menores e incapaces que por turno corresponda, toma intervención el Defensor Subrogante de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación, Diego Javier Trabadelo, por la adolescente Guadalupe Isabella Zalazar Gramajo, en fecha 01/9/2023.

Notificada por oficio la DINAYF a fin del prudente ejercicio de la protección y/o resguardo de los derechos y garantías de los niños, niñas y adolescentes, responde el 13/9/2023 que realizó derivación al IPVDU. En 31/10/2023 informa Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia que no dispone actualmente de unidades habitacionales para dar solución al presente caso.

En ese estado, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La pretensión de desalojo deducida por Diaz Gladys Esther en contra de Bustamante Hugo David y Flavia Gramajo, a fin de obtener la restitución del inmueble sito en B° Prospero Mena Mza. 1 Block 1 Dpto. 7, Tafí Viejo, invocando su carácter de propietario y locador del inmueble de litis.

Corrido traslado de la demanda, contesta Flavia Gramajo, niega los hechos expuestos en la misma. Niega que la actora sea propietaria y locataria del inmueble. Alega la demandada que es poseedora del inmueble mencionado.

El actor desiste de la acción y el derecho en contra de Hugo David Bustamante, por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Previamente cabe precisar que el "proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar 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 restituirlo, o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión." (Salgado, "Locación, Comodato y Desalojo ".Pág. 257).

El art. 490 del NCPCC dice: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

Por lo tanto, corresponde analizar en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, que además le fue negado por la demandada debe analizarse toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda y al contestar demanda la accionada deduce excepción de falta de legitimación activa.

En tal sentido se ha sostenido "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 procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (cf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", T° I, n°80, la bastardilla es del original). (CSJT, Sentencia n°859 del 15/10/2000)

En el caso de autos, el actor demanda el desalojo como propietario del inmueble de litis e invoca además un contrato de locación celebrado con la demandada en el año 2012 que dice se extravió, invocando la locación a fin de demostrar que la demandada ejerció la posesión en su nombre y representación.

Ahora bien, ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia en Sentencia N° 611 de fecha 31/07/2002 que "... ni la escritura pública ni el boleto de compraventa son bastantes para tener por configurada la posesión -aún con la expresión que, al respecto, contengan dichos instrumentos-, si ésta ha sido negada, sino que ella debe someterse a prueba. Pues, aún admitiéndose que entre las partes tal declaración figure como un reconocimiento, o confesión del hecho a que se refiere, o que pueda valer como principio de prueba por escrito, lo cierto es que ello es así en tanto no sea desvirtuado por prueba en contrario, ya que el juez debe valorar las circunstancias, pruebas o indicios para formar su convicción acerca de la entrega efectiva del inmueble en tanto la tradición supone el concurso de dos voluntades (la del tradens y la del accipiens) proyectado en un acto exteriorizante, revestido de materialidad."

Por lo tanto, si el actor alega ser propietario del inmueble de litis, debe acreditar a mas del título que alguna vez ejerció la posesión del inmueble de litis, por lo que corresponde ingresar al analisis de las pruebas aportadas al proceso.

La actora acompaña como prueba instrumental Resolución de fecha 28/02/1997 del IPVDU por la cuál se adjudica a Castañares Vicente y Díaz Gladys Esther la unidad habitacional identificada como Departamento 7-Block 1-Manzana 1, del Plan 214 Viviendas e Infraestructura en Tafí Viejo, por haberse cumplimentado con los trámites pertinentes y dictamen favorable de Asesoría Letrada,

autorizando al Departamento Social, a entregar el respectivo Boleto de Compra Venta a los cónyuges Castañares/Díaz y aprueba el precio de venta definitivo de la unidad adjudica.

En fecha 8/05/1997 el IPVDU otorga boleto de compraventa a Castañares Vicente y Diaz Gladys Esther, los compradores del inmueble de litis, conforme surge del instrumento privado que adjunta.

Mediante Resolución del 13/3/2018 del IPVDU se aprueba la cancelación definitiva correspondiente a la unidad habitacional identificada como: Manz. 1 - Block 1 - Dpto 7- Piso 1" del Plan "214 VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURA EN TAPI VIEJO", de los Sres. CASTAÑARES VICENTE ISMAEL D.N.1. N° 8.086.636 y DIAZ GLADYS ESTHER D.N.I. N° 5.625.307, en el marco de la Reglamentación de Cancelación Definitiva de Viviendas No Escrituradas aprobadas mediante Resolución N° 185/17 y su Modificatoria N° 779/2017, en un todo de acuerdo a los informes de autos y deja aclarado que los titulares deberán presentarse en el Dpto. Regularización Dominial de este Organismo a los efectos de gestionar la Escritura del inmueble oportunamente adjudicado.

De la prueba instrumental acompañada por la actora advierto que la actora reviste en caracter de adquirente por boleto de compraventa otorgado por el IPVDU. Al respecto nuestra Corte Suprema de Justicia resaltó que "...existe acuerdo acerca de que, si bien el derecho real sobre el bien inmueble se adquiere con título y modo (tradición) ... ello no empece para que el poseedor a título de dueño, conforme a un boleto de compraventa pueda demandar el desalojo, aunque el dominio no esté inscripto en el Registro de la Propiedad. Esto es: quien acredita fehacientemente la posesión del inmueble con ánimo de dueño, aunque no se haya escriturado la compraventa por la cual accedió a él, tiene acción para demandar por desalojo..." (CSJT, sentencia n° 301 de fecha 3 de mayo de 2002).(CCDL.- Sala 1 Payeres Mirta Beatriz vs. Dezalot Javier Roberto s/ Desalojo). Sent: 102 Fecha Sentencia 12/05/2023.

Asimismo "el boleto de compraventa argüido no resulta bastante por sí mismo para tenerla por configurada pues la posesión es un hecho y en consecuencia el juez debe valorar las demás circunstancias, pruebas o indicios para formar su convicción acerca de la entrega efectiva del inmueble. (CCDL - Sala 1 Nro. Sent: 321 Fecha Sentencia 07/10/2019)

Por lo que cabe determinar si Gladys Esther Diaz ha ejercido la posesión del inmueble objeto de este desalojo. En la especie, la actora debe acreditar su caracter de poseedora animus domini del inmueble objeto de litigio, circunstancia ésta negada por la accionada, debe ofrecer elementos de prueba idóneos para acreditar el hecho material de la posesión alegada.

Ahora bien, es preciso recordar que "acto posesorio es toda disposición material que alguien ejerce sobre una cosa animo domini, y ha de tratarse siempre de algún acto material que importe una relación de hecho entre la persona y la cosa, que revele la dependencia física de ésta respecto de aquel." (cfr.: Salas - Trigo Represas, "Código Civil anotado"; Depalma, Buenos Aires, 1984; Vol. II, pág. 607).

De la prueba instrumental acompañada, por resolución de fecha 13/3/2018 que aprueba la cancelación definitiva correspondiente al inmueble de litis, se desprende que la actora abonó la totalidad del precio del prototipo de la vivienda a cancelar, siendo esto un acto que sólo puede realizar quien se considera dueño de la cosa, en este caso el matrimonio Castañares -Díaz.

Al respecto dice la jurisprudencia que: "Resulta determinante el pago de facturas del Instituto Provincial de la Vivienda realizado y en especial el pago de las cuotas, (...) no quedando ninguna duda que la persona que abonará el precio de adquisición del mismo, probó el aporte económico para la adquisición del inmueble objeto de la litis (...) Pagos que resultarían actos posesorios fundamentales en orden a demostrar prima facie el animus domini, (...) (CCDL - Sala 2 Lizarraga

Juana Rosa vs. Ledesma Miguel Angel s/ Desalojo. Sent: 427. Fecha:07/11/2012).

Asimismo la actora tambien ofrecio prueba testimonial y confesional que obran producidas en videograbaciones.

En el marco de la prueba testimonial, prestaron declaración Mónica Eugenia Salazar, Carlos Nicolás Chávez y Sabrina Soledad Villa. Al respecto la demandada Flavia Gramajo dedujo tacha en la persona de los testigos propuestos, con idénticos fundamentos. Esto es que son testigos que se encuentran vinculados profesionalmente con la actora o vecinos de la misma que deponen de complacencia.

De los términos del planteo surge que los testigos en sus declaraciones fueron coherentes y precisos, dando razones de sus dichos, y no se ha probado la aludida complacencia que refiere la demandada. Además, la accionada realizó preguntas aclaratorias o repreguntas, sin haber incurrido los deponentes en contradicciones que me puedan hacer dudar de sus testimonios, por lo que se rechaza la tacha de testigos formulada por la demandada.

Así del testimonio brindado el día 20/3/2023, por Mónica Eugenia Salazar, declara conocer el inmueble de litis porque vivía al frente de la casa de Gladys muchos años (Pregunta b); que sabe que los propietarios eran Esteban Castañares y Gladys Esther Diaz (Preg. c); que no sabe quién vive en el inmueble pero sabe que estaba alquilado (Preg. d) por la secretaria del Dr. Bustamante pero no la conoce bien, no sabe ni su nombre y apellido (Preg.e); y en relación a otra circunstancia respecto de la ocupación del inmueble dice que el departamento estuvo antes alquilado y después fue alquilado por esta persona. Preguntada sobre la dirección exacta que tenía cuando dice que vivía al frente de la actora responde que vivía en Manuela Pedraza y Eva Perón (justo en la esquina). Manifiesta que sabe que los propietarios son la Sra. Diaz, antes vivía el Sr. Pérez ahí, y él le vendió a ella. La testigo sostiene que vivía más o menos a 20 cuadras de esa casa, en Roca y Diagonal. Declara que sabe que el inmueble estaba alquilado por Gladys porque su marido la ayudó ha hacer la mudanza, se mudó ella y después le alquilaron a la actual persona que está alquilando.

Por otra parte el testigo Carlos Nicolás Chávez manifiesta que conoce el inmueble de litis (Preg. c), vive al lado en departamento n°8 (preg. d), le consta que el propietario es Vicente Castañares; sí sabe quién vive en el inmueble pero no el nombre, le consta por visitas a sus hermanos que viven al lado; vive una pareja con una hijita que no es el Sr. Castañares; sabe que el Sr. ha fallecido y queda la esposa (preg. e).

Luego la testigo Sabrina Soledad Villa afirma que conoce el inmueble de litis porque vive desde que entregaron las casas ahí, es vecina (preg. b); los propietarios del inmueble son doña Gladys de Castañares (preg. C,); vivía en el inmueble ella doña Gladys y se fue del blok cuando perdió su hija y ellos alquilaron primero a una persona y dos años, esa Sra. se fué porque le adjudicaron una casa en Lomas de Tafí y allí entró Flavia como segunda inquilina. Manifiesta que hace tiempo sabemos que no pagan el alquiler es vox populi que ella entró como inquilina.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la prueba testimonial debe ser apreciada en forma integral con los restantes elementos de prueba, reviste importancia a los fines de acreditar actos posesorios de la actora, que los tres testigos indican que la actora vivió en el inmueble de litis. Por lo tanto teniendo en cuenta lo actuado por la actora ante el Instituto provincial de la Vivienda, la ejecución de actos que llevaron a la cancelación de las cuotas del inmueble adjudicado, y la declaración de los testigos que son coincidentes que la actora vivió en el inmueble de litis , genera en la suscripta la certeza de que la actora acreditó la efectividad de la posesión.

Con respecto al contrato de locación invocado por la actora y teniendo en cuenta que la prueba testimonial debe valorarse atendiendo a las restantes circunstancias que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones, si bien los testigos refieren a la locación, en autos no se encuentra corroborado con otros elementos de convicción suficiente, que acredite la locación. Pero a más de ello, por su naturaleza, la locación constituye un simple acto de administración tanto para el locador como para el locatario. El locador se desprende solo del uso y goce de la cosa alquilada, que es lo único que se traslada al inquilino (conf. art. 1493 CC y art. 1187 CCCN).

Por último la actora ofreció prueba confesional (CPA 3) y absuelve posiciones la demandada Flavia Mabel Gramajo, en fecha 28/3/2023. Niega conocer a la actora y a ningún fallecido Vicente Castañares y que haya sido secretaria del Dr. Bustamante (Posición 1); manifiesta no es cierto que atento a la relación de amistad que existía entre la actora y su familia con el Dr. Bustamante solicita al profesional que interceda en el alquiler del inmueble de litis, "porque nadie intercedió en el alquiler porque nunca hubo alquiler", "yo encontré el domicilio desocupado, vacío por eso no conozco a nadie" (posición 2). A la posición 3 para que diga cómo es cierto que desde el año 2016 Ud. ha dejado de abonar los montos de los alquileres del inmueble responde "nunca aboné a nadie nada". A la posición 4 para que diga como es cierto que en el año 2016 la Sra. Díaz le solicitó que suscriba la renovación del contrato de alquiler negándose Ud a firmar el mismo, responde " nunca hubo contrato de alquiler" . A la posición 5 para que diga como es cierto que la actora y su familia hace más de seis años que intentan la restitución del inmueble y Ud. se niega hacer entrega del mismo, señala que "no los conoce a ellos". A la posición 6 para que diga como es cierto que la titular del inmueble es la Sra. Diaz Gladys responde " no, yo no puedo confirmar eso". A la posición 7 para que diga como es cierto que manifestó en su contestación de demanda su intención de quedarse en el inmueble y tratar de usucapir responde " negativo, nunca respondí ante nadie , nada de eso".

De la prueba confesional surge una mera negativa de los hechos por parte de la demandada que por sí sola resulta insuficiente para desvirtuar la demanda. Por lo tanto se colige que la actora tiene legitimación activa para iniciar la acción de desalojo.

Ahora resta determinar la posición de la accionada en cuanto invoca que es poseedora del inmueble de litis como lo sostiene, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, con animo de dueña.

Son unánimes, tanto la doctrina como la jurisprudencia, en cuanto “sostiene que no toda realización de actos exteriores puede resultar eficaz para transformarlo en poseedor “animus domini”, sino que tales actos deben traer como consecuencia o provocar el efecto, de privar al poseedor original de disponer la cosa (Sucesores de Concha Patricia del Carmen c/ Suleta Néstor Benjamín s/ desalojo, expediente 1592/13, sentencia N° 391 de fecha 02/10/2015, Sala II de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones). (CCDyL- Sala 1, Sent: 255, del 22/09/2023).

La demandada acompaña boletas de EDET con el domicilio del inmueble de litis que se encuentran a su nombre, pero con ello no logra demostrar la posesión, ya que cualquier tenedor puede contratar los servicio de energía eléctrica, no sólo el poseedor, siendo esta prueba desprovista de otro elemento que la avale, insuficiente para tener por demostrado la intensión de manejarse como dueña del inmueble locado.

La jurisprudencia señala que no demuestran actos posesorios “El pago de servicios e impuestos, toda vez que éstos en sí mismos no constituyen actos posesorios, pues pueden realizarse en nombre y a favor de un tercero, o bien por el propio uso de los servicios contratados. Así, estos pagos por sí solos, sin otra prueba producida en autos, resultan insuficientes para probar la posesión invocada (en igual sentido CCDL, Sala 1, “Lucas Ricardo Alfonso y Otro vs. Olivera Norma

Beatriz s/ Desalojo”, sentencia N° 309 del 07/09/2011 (CCDYL - Sala 2, Sent: 193 fecha 30/05/2023).

Por lo que concluyo que la accionada es ocupante del inmueble de litis con obligación de restituir.

Finalmente destaco en relación a Ángel David Bustamante, la parte demandante desiste de la acción y del derecho en su contra el 24/11/2022 y el nombrado accionado se allana, por lo tanto de lo tiene por desistido al actor respecto del nombrado codemandado.

En virtud de lo expuesto, encontrándose acreditado el derecho de la parte actora a obtener la devolución del inmueble y la obligación exigible de la demandada de hacer entrega del mismo, corresponde hacer lugar a la presente acción de desalojo.

Por lo tanto, siendo ineludible la obligación de restituir el inmueble de la demandada y encontrándose también habitando el inmueble por la adolescente Guadalupe Isabella Zalazar Gramajo, a los fines del debido resguardo de sus derechos que pudieran verse afectados por el desalojo, los que tienen rango constitucional, en virtud del art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño, Ley Nacional N° 26.061 y Ley Provincial N° 8.293, art 501 NCPCC corresponde fijar un término razonable para el desahucio, ampliando el plazo de la medida para que ésta se haga efectiva a los veinte (30) días de quedar firme la presente resolución. Todo ello, sin perjuicio de que, previo a la ejecución de la sentencia ordenada, se cumplan las medidas administrativas que correspondan (intervención de los organismos nacionales, provinciales o municipales a los efectos que brinden el apoyo necesario en forma previa a su ejecución).

Asimismo, destaco que habiéndose notificado a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia a fin de que se constituya en el inmueble de litis y elabore un plan de acción, responde que "la situación del presente oficio ha quedado debidamente registrada, no existiendo en el momento ninguna vivienda disponible para asignar al caso de estas actuaciones.

Atento a que ha tomado intervención el Sr. Defensor Subrogante de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación en el rol complementario por la adolescente Guadalupe Isabella Zalazar Gramajo. DNI N° 49.050.693 quien manifiesta que desde el enfoque de derechos humanos con perspectiva de infancia y en pos de la defensa de los derechos e intereses de la adolescente que habita en el inmueble objeto de la litis, solicita que en el caso de hacerse lugar a la demanda, en el momento de efectivizarse el lanzamiento se realice con la colaboración de una Trabajadora Social, quien en razón de sus incumbencias profesionales, cumpliría con el resguardo y protección que se persigue respecto a su representada, se hace lugar a lo requerido por el Sr. Defensor.

Las costas se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 61 CPCCT Ley 9531). Las generadas por el desistimiento a la actora que desiste art.70 del CPCC - Ley 9531).

En materia de honorarios se reserva pronunciamiento hasta tanto se estime la base de regulación, conforme art. 39 de la Ley 5480.

Por ello,

RESUELVO:

I-HACER LUGAR AL DESISTIMIENTO formulado por la actora del derecho y de la acción respecto de Ángel David Bustamante, conforme lo considerado.

II.- HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por **DIAZ GLADYS ESTHER** en contra de **FLAVIA GRAMAJO**, respecto del inmueble sito en Mza. 1 Block 1 Dpto. 7 Piso 1° del Plan “214 VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURA EN TAFI VIEJO” (hoy B° Prospero Mena Mza. 1 block 1 Dpto. 7 Tafi Viejo) de la ciudad de Tafí Viejo. Por lo tanto, se condena a la demandada y/o cualquier otro ocupante, a hacer entrega a la parte actora, libre de cosas y ocupantes, el inmueble en el plazo de 30 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario.

III.- NOTIFICAR al Sr. Defensor Subrogante de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación, la presente resolución.

IV- NOTIFICAR al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial a fin que designe a una Trabajadora Social que deberá estar presente en el inmueble objeto del desalojo al momento del desahucio, a los fines de asistir a los niños.

V- NOTIFICAR a la DINAyF a fin de que se dispongan las medidas que consideren pertinentes a los fines de asistir a los niños y designen a la persona que deberá estar presente en el inmueble objeto del desalojo al momento del desahucio.

VI.-NOTIFICAR al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, a fin de que previo al lanzamiento realice las gestiones necesarias a fin de proveer de vivienda a la menor de edad involucrada Guadalupe Isabella Zalazar Gramajo. DNI N° 49.050.693., conforme solicitado por Sr. Defensor Subrogante de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación, la presente resolución.

VII.-COSTAS: como se considera.

VIII.- HONORARIOS: en su oportunidad.

HÁGASE SABER. SEM. RDVB

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 27/12/2023

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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