

Expediente: 2741/19

Carátula: **LIEBANO LEILA ELIZABETH C/ TOLEDO BEATRIZ NORMA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **07/12/2024 - 00:00**

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

20267221481 - *LIEBANO, LEILA ELIZABETH-ACTOR*

20100155150 - *TOLEDO, BEATRIZ NORMA-DEMANDADO*

90000000000 - *ARQUEZ, MARIA LORENA-EN REPRESENTACIÓN DE LA DEFENSORÍA*

---

JUICIO: "LIEBANO LEILA ELIZABETH c/ TOLEDO BEATRIZ NORMA s/ DESALOJO". Expte. N° 2741/19.

3

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2741/19



H106038181891

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación**

**JUICIO: "LIEBANO LEILA ELIZABETH c/ TOLEDO BEATRIZ NORMA s/ DESALOJO". Expte. N° 2741/19.**

San Miguel de Tucumán, 06 de diciembre de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver los presentes autos caratulados "LIEBANO LEILA ELIZABETH c/ TOLEDO BEATRIZ NORMA s/ DESALOJO", y

### **RESULTA**

Que Leila Elizabeth Liebano, a través de su letrado apoderado, inicia juicio de desalojo en contra de Norma Beatriz Toledo, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Díaz Vélez 686, de esta ciudad. Manifiesta ser propietaria del inmueble, luego de la compra realizada al sr. Nallen, constando en escritura n°251 de fecha 06/08/2013. Relata que, al momento de comprar el inmueble, la demandada se encontraba ocupando el mismo en virtud de un contrato de tenencia precaria con el sr. Nallem. En razón de ello, la actora intentó la formalización de un contrato de locación pero sostiene que dicha voluntad no pudo efectivizarse debido a las conductas omisivas y dilatorias de la demandada.

Corrido el traslado pertinente, en fecha 23/09/2021 comparece la accionada, a través de su letrado apoderado. Realiza una negativa general y particular de los hechos vertidos en la demanda. Argumenta que no puede prosperar la acción de desalojo, en tanto reviste el carácter de legítima

poseedora del inmueble, en el cual vive hace 16 años con sus hijas y su cónyuge (hoy difunto), cumpliendo con el pago de todas las obligaciones inherentes a la propiedad. Sostiene que en fecha 09/10/2009 compró el inmueble al sr. Nallem, mediante un boleto de compraventa, cuya copia acompaña en su presentación.

En fecha 20/09/2022 se dispone abrir la causa a pruebas. No habiendo producción de las mismas y repuesta la planilla fiscal, mediante providencia de fecha 31/10/2024 se llaman los autos a despacho para resolver.

## **CONSIDERANDO**

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 la contraparte no haya objetado dicha legitimación.

Conviene recordar que, en el juicio de desalojo, 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 análogo y que quien invoca su calidad de propietario debe acompañar el título. Además de ello, debe acreditar la posesión de la cosa, ya que si no tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (conf. fallos 981-II-470, DJ 1.981-2-1007). En consecuencia, quien alega su calidad de propietario demandando por intrusión o tenencia precaria, debe demostrar que tiene efectivamente aquella calidad; esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble.

De las constancias de la causa advierto que el actor señala como causal del desalojo la tenencia precaria que detentaría la demandada sobre el inmueble en litigio. Cabe señalar que la tenencia precaria se configura como una ocupación de la cosa sin derecho a mantenerse en ella. La tenencia no responde a una posesión "animus domini" sino a quien ostenta solo el "corpus", mientras que en lo de precaria, se hace referencia a su inestabilidad, inseguridad o revocabilidad, sea porque depende de la voluntad exclusiva de quien la otorgó o por cuanto no reposa en un derecho que le permita mantenerse en ella. Desde esta óptica, tiene el carácter de precario el derecho que se adquiere a ocupar, usar y disfrutar de una cosa inmueble por un título que es revocable a voluntad de quien lo autoriza a ello (cfr. C.C.D. y L., sala 1ra., sent. 447 del 28/7/05).

En este aspecto, debe tenerse en cuenta que se admite toda clase de prueba para acreditar la existencia del comodato. Al caracterizarse por su gratuidad, este acto jurídico supone un vínculo de confianza y buena fe existente entre las partes lo que hace que, en la gran mayoría de los casos, se celebre verbalmente, sin documento alguno que lo acredite y perfeccionándose mediante la simple entrega de la cosa.

Sin embargo, advierto que existe una contradicción cronológica temporal en la fecha de ingreso de la demandada al inmueble. El actor sostiene que la demandada ocupaba el inmueble al momento de su adquisición, esto es en fecha 06/08/2013. La demanda, por su parte, argumenta habitar el inmueble desde 09/10/2009. En estas condiciones, al no haberse producido prueba, no emerge con suficiente convicción que el actor -en el carácter de propietario que invocó al interponer la acción- haya entregado en comodato la tenencia del inmueble a la demandada.

El actor al invocar en su demanda la existencia de causal de desalojo por tenencia precaria y serle negada su existencia por la demandada, debió acreditar suficientemente dicha situación y que, en virtud de ella, la contraria tuviere obligación de restituirle el inmueble de que se trata. Sin embargo, el accionante no acompañó elementos que permitan crear la convicción judicial al respecto. 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 (art. 322 del C.P.C. y C.).

Se ha dicho: "Atendiendo a los agravios de la actora, en la especie, no está demostrada suficientemente la simple tenencia del demandado con las manifestaciones vertidas en el escrito de demanda, ni con las pruebas producidas durante el transcurso del proceso. Debe recordar la apelante que inició el pleito denunciando la calidad de tenedor precario del inmueble del demandado, pero no logró acreditar dicha calidad. Así los hechos, la demandante debió acreditar el vínculo con el que intenta explicar su derecho a obtener la restitución del bien, esto es que su padre cedió gratuitamente el uso del inmueble al ahora demandado. "Recuérdese que el contrato de comodato se perfecciona con la entrega de la cosa prestada gratuitamente, con facultad de usarla, y aun cuando pueda celebrarse en forma verbal y admitida toda clase de pruebas, su existencia debe ser acreditada por quien pretende la restitución. Y en autos, la falta de prueba del vínculo personal alegado determino el resultado adverso a la reclamación de desalojo, conclusión que en las concretas circunstancias del caso no aparece arbitraria o carente de apoyo en las constancias de la causa". (cfr. CSJTuc., sent. 1026 del 20/11/12). Todas las consideraciones expuestas por la apelante en el escrito recursivo se derrumban ante la carencia de prueba referida a la falta de entrega en comodato del inmueble al demandado". (cfr. Excma. Cámara del Fuero, sala 2. Sent. 122 del 18/8/2020).

Finalmente, acerca de la posesión de la demandada, no cabe sino resaltar que la presente litis no fue resuelta sobre la base de la verosimilitud de la defensa alegada por la accionada, sino debido a la ausencia de elementos que justifiquen la legitimación del actor como presupuesto previo y necesario para la admisibilidad de la pretensión. "Asume vital importancia dilucidar si el actor ha probado o no el invocado comodato, en tanto, según sea el resultado que se obtenga, se le deberá o no reconocer legitimación activa para accionar por desalojo" (cfr. Cámara 2da. Apelac. Civ. y Com., Morón, Sala 2da, del 26/12/95, citado por B. Areán, "Juicio de desalojo", p. 238).

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)".

En mérito a las consideraciones precedentemente expuestas, resulta procedente desestimar la acción entablada por Leila Elizabeth Liebano en contra de Norma Beatriz Toledo respecto del inmueble ubicado en Pasaje Díaz Vélez 686, de esta ciudad San Miguel de 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 CPCC). Por ello,

**RESUELVO:**

**1) NO HACER LUGAR** a la presente acción de desalojo promovida por Leila Elizabeth Liebano en contra de Norma Beatriz Toledo respecto del inmueble ubicado en Pasaje Díaz Vélez 686, de esta ciudad San Miguel de Tucumán, en razón de lo considerado.

**2) COSTAS** a la parte actora conforme lo considerado.

**3) RESERVAR** pronunciamiento de honorarios.

PAB 2741/19.

**HAGASE SABER.**

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

**Actuación firmada en fecha 06/12/2024**

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>.