

Expediente: **5635/23**

Carátula: **MONROY RODOLFO ALEJANDRO C/ BARBOZA MARIA ALEJANDRA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **15/04/2025 - 00:00**

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

900000000000 - *BARBOZA, MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO*

20213356810 - *MONROY, RODOLFO ALEJANDRO-ACTOR*

30716271648409 - *DEFENSORÍA DE LA NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IV NOMINACIÓN, - DEFENSOR DE MENORES*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5635/23



H106018431420

JUICIO: MONROY RODOLFO ALEJANDRO c/ BARBOZA MARIA ALEJANDRA s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 5635/23.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 14 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes autos caratulados:“MONROY, RODOLFO ALEJANDRO c/ BARBOZA MARIA ALEJANDRA s/ DESALOJO”. Expte. N° 5635/23 de cuyo estudio,

RESULTA:

I.- Demanda

Que por escrito subido al Sistema SAE en fecha 05-07-24 Carlos Adrián Gutiérrez en carácter de apoderado legal de Alejandro Rodolfo Monroy inicia juicio de desalojo en contra de María Alejandra Barboza DNI 25.003.214 y cualquier otro ocupante del inmueble sito entre la intersección de calle Neuquén y Misiones, identificado como departamento n° 1, San José, Yerba Buena, de esta provincia.

Como relato de los hechos expone que, en fecha 28-07-23 acordó de manera verbal la locación del departamento de su propiedad; contrato que advierte no pudo celebrarse por escrito por renuencia de la parte demandada.

Indica que, como precio locativo se acordó la suma de \$100.000 que según expone sería abonado desde el mes de agosto de 2023 del 5 al 10 de cada mes en el domicilio del actor y por el término de tres años.

Señala que, a fin de obtener la entrega de la posesión abonó el demandado el valor locativo de agosto del 2023 y mes de garantía y; - a posteriori- dejó de cumplir con las obligaciones a su cargo.

Advierte que, al no poder lograr el recupero de la propiedad por los medios de conciliación y notificación fehaciente el 26-10-23 es que inició la presente acción.

Efectúa planilla de locaciones reclamadas y como derecho alega las disposiciones de los arts. 414 al 436 del C.P.C.C.

En su apartado VII explica que el inmueble objeto del presente desalojo le pertenece por compra efectuada el 26-07-19 por la totalidad de derechos hereditarios de la Sra. Blanca Rosa Díaz.

Agrega que, todos los herederos suscribieron a su favor la escritura n°332 pasada ante la Escribanía n°58 por CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS Y GANANCIALES tomando al momento de su firma inmediata posesión del único bien que componía el acervo hereditario.

Manifiesta que, en una primera etapa se demolió lo que estaba edificado para la posterior construcción de departamentos de alquiler (4 en planta alta y 3 en planta baja).

Señala que, el inmueble cuyo desalojo reclama es el nro. 1 y se encuentra en la planta baja.

Denuncia que la demandada es cónyuge de uno de los herederos a los cuales se adquirió los derechos posesorios.

Ofrece prueba instrumental y culmina su presentación solicitando se recepte la acción condenándose a la demandada a abandonar el inmueble con expresa imposición de costas.

II.- Adjuntada acta de cierre sin acuerdo el 18-09-24, por providencia del 25-09-24 se tuvo por apersonado al actor en el carácter invocado y por acompañada la documentación en PDF haciéndose constar que deberá ser presentada en la primera audiencia.

Por igual providencia se requirió al Sr. Oficial Notificador se constituya en el inmueble objeto de la litis sito en calle Neuquén y Misiones, Dpto. 1, San José, Yerba Buena a fin de que haga conocer a los ocupantes denunciados - o no - respecto de la existencia del presente juicio, exija los documentos y haga conocer la fecha de audiencia a fin de que concurran a estar a derecho y contesten demanda.

Al mismo tiempo se dispuso citar a las partes para el día 22-11-24 a hs. 11 a la Sala de Audiencias N° 1 del Poder Judicial de Tucumán a fin de que concurran de manera personal y con asistencia letrada haciendo conocer a la/los demandados que podían contestar demanda por escrito o de manera verbal en el acto de audiencia.

Por último, se dispuso notificar la presente en el domicilio real del demandado requiriéndose a la representante de la parte actora complete los recaudos legales solicitados.

III.- Cumplidos los recaudos legales y movilidad, por proveído del 14-10-24 se dispuso librar la correspondiente cédula.

Notificado el traslado de demanda y cumplida las previsiones del art. 496 del C.P.C.C., el Oficial de Justicia informó que: “soy atendido por la Sra. María Alejandra Barboza, quien manifiesta residir en el domicilio con su marido Goytea Sergio Walter, DNI 20.692.274 y su hijo Goytea Johana Alejandro DNI 49.342.533 de 15 años y su DNI 25.003.214. Manifiesta vivir aquí hace seis meses ella con su

hijo, pero el Sr. Sergio Goytea vive hace más de 10 años en el domicilio, siendo propietario del mismo. Ella no tiene en el momento la documentación para acreditar esto, pero si su marido que se encuentra trabajando. Se hace saber que la medida surtirá efecto sobre todos los ocupantes de la misma" (sic).

IV.- Denunciada la existencia de menores de edad en el inmueble objeto de la presente litis se dispuso conforme las previsiones del art. 103 del C.C.yC.N. la intervención del Ministerio Público. (cfr. providencia del 07-11-24).

V.- Primera Audiencia

Celebrada la audiencia el día y hora fijado sólo comparece el actor por lo que se proveyeron las pruebas ofrecidas: instrumental, constatación en el domicilio (rechazada), confesional, informativa (rechazada) y testimonial fijándose el día 12-03-25 a hs. 09:00 para la realización de Segunda Audiencia a fin de que comparezca la demandada y el testigo propuesto.

Por presentación del 22-11-24, el Defensor de Menores requirió a la parte demandada adjunte las actas de nacimiento de los menores que residen en el inmueble y; al mismo tiempo, oficio a Dinayf para que asista a los menores en caso de desalojo.

Por escrito del 25-11-24 el representante de la parte actora desistió de la prueba solicitando se practique la correspondiente planilla fiscal.

Así, librado oficio a la DINAYF, se tuvo presente el desistimiento de la prueba disponiéndose, en consecuencia, la confección de la correspondiente planilla fiscal.

Practicada planilla el 05-12-24, contestado oficio por la DINAYF el 12-12-24 y oblada planilla por el actor el 26-12-24, quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

I.- Que Alejandro Rodolfo Monroy inició juicio de desalojo en contra de María Alejandra Barboza y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito entre la intersección de calle Neuquén y Misiones (identificado como departamento 1), San José, Yerba Buena.

Fundó lo peticionado en que el 28-07-23 celebró con la demandada contrato verbal de locación por la suma de \$100.000 que sería abonado del 5 al 10 de cada mes en el domicilio del actor y por el término de 3 años.

Advirtió que la demandada sólo abonó el alquiler correspondiente al primer mes y el depósito, razón por la cual inicia la primera acción.

Respecto a la legitimación expresó que, el inmueble objeto de la litis le pertenece por haberlo adquirido en fecha 26-07-19 mediante cesión de acciones y derechos hereditarios (escritura n°332 pasada ante Escribanía n°58. Aclaró que desde la adquisición tomó posesión del bien que integraba el acervo hereditario por lo que inició la destrucción y posterior construcción de 7 departamentos (4 en PA y 3 en PB) para alquilar.

Como prueba documental adjuntó poder general para juicios, DNI del actor, escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios y gananciales, boleta de EDET y Gasnor y carta documento del 27-10-23.

II.- Que cumplida intimación el 04-11-24 en el domicilio en cuestión respecto de la demandada, sublocatario y/o cualquier ocupante se hizo conocer a María Alejandra Barboza la existencia del presente proceso y citándola a la audiencia prevista para el 22-11-24 a hs. 11 a fin de que ejerza su defensa no compareció.

Así, la situación descripta y la falta de apersonamiento encuadra la cuestión dentro de las previsiones del artículo 467 del Código Procesal, en el sentido que “La audiencia se realizará con las partes que concurran. Si no concurre el actor, se le tendrá por precluido su derecho a ofrecer pruebas. Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho”.

Señala 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). Nuestro Digesto Procesal, en su art. 416 inc. 3° es claro y expreso al preceptuar: *"... si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos"*.

Nótese que el valor del silencio no ha de ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de lo que se debe entender en caso de silencio ante el traslado de la demanda, pues la situación ha sido expresamente prevista y regulada en la ley adjetiva local. ("Domfrocht Manuel c/ Atencio José Luis y otra s/ Desalojo", Expte. 2375/08 - Sala II). (CCDL, Sala 1, Sent. N° 588, del 25/11/11, in re "Rocha Héctor Luis vs. Correa Luis Fernando s/desalojo").

En virtud de ello, de conformidad con la normativa legal aplicable, corresponde considerar si la pretensión deducida por la parte actora y la prueba acompañada en sustento resultan arregladas a derecho.

III.- Conforme lo enseña la doctrina, 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 intruso aunque sin pretensiones a la posesión; la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión; deduciéndose que esta especie de pretensión sólo 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, debiendo resultar de la demanda en forma nítida, actual, real y concreta la obligación de restituir. (Cfr. Lino Enrique Palacio, "Derecho Procesal Civil", tomo VII, págs. 77/80, Bs. As., Abeledo - Perrot).

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 quien invoca su calidad de propietario debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, porque si no tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (conf. fallos 981-II-470, DJ 1.981-2-1007).

Conforme sostiene numerosa jurisprudencia en la materia, *"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 mediere la negativa*

de tal calidad por la contraparte”. (Sentencia N° 119 del 21-04-17 – Sala I° de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, entre otros).

En la especie, acreditó el actor su legitimación para entablar la acción con la escritura n°332 de fecha 27-07-19 por la que los Sres. Sergio Walter, Sergio Luis, Sergio Walter Maximiliano, Enzo Fabian, Andrea Stefania y Alexis Ariel Goytea efectuaron cesión de las acciones y derechos hereditarios y gananciales a favor de Rodolfo Alejandro Monroy como así también boletas de servicio de Gasnor y EDET de la propiedad.

Como contrapartida de ello, la demandada no se apersonó en autos a repeler la acción iniciada en su contra por lo que adelantando solución a arribar, la demanda habrá de prosperar.

Al respecto cabe aclarar que si bien al momento de confeccionarse el informe del art. 497 del C.P.C.yC.T. alegó la demandada que su pareja el Sr. Sergio Goytea reside en el inmueble hace más de diez años y que lo hace en el carácter de dueño, no se apersonó ni ofreció prueba alguna que sustente su derecho por lo que debe soportar con las consecuencias negativas que de ello se deriven.

En casos de demanda incontestada en procesos de desalojo, la jurisprudencia dijo que: *“El objeto procesal del juicio de desalojo está circunscripto a obtener el reintegro del inmueble de parte de quien tiene obligación de hacerlo y que el conocimiento del magistrado se reduce y limita a comprobar la procedencia de tal pretensión.- Así advertimos que en el escrito de demanda, los accionantes reclamaron la devolución del inmueble de su propiedad ante la falta de entrega por parte del accionado a quien atribuyen la calidad de tenedor precario.- Este, como lo reconoce expresamente en autos, no contestó en término la demanda, ergo se le tuvo por incontestada.- Del incumplimiento de esa carga procesal, establecida en su propio interés, se deriva que al no comparecer, debe soportar las consecuencias (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).- En tal sentido es expreso el Digesto Ritual del Fuero al preceptuar en el art. 416 inc. 3° "si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".- Tenemos entonces que la consecuencia prevista para la incontestación de la demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión de la actora”* (Sentencia 529 del 06-11-13, Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3 -).

Así las cosas, de conformidad con la jurisprudencia transcrita, resultando el presente un proceso de desalojo que debidamente notificado y citada la demanda a contestar demanda no compareció, corresponde **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo entablada por Rodolfo Alejandro Monroy en contra de María Alejandra Barboza y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado entre la intersección de calle Neuquén y Misiones, departamento 1, San José, Yerba Buena y, en consecuencia, **CONDENAR** a la demandada a hacer entrega del inmueble al actor en el plazo de 30 días de quedar firme el presente pronunciamiento (cfr. art. 501 inciso 4 del C.P.C.yC.T.) libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

Atento a como se resuelve, costas a cargo de la demandada vencida por ser ley expresa (arts. 60 y 61 del C.P.C.yC.).

Reservar regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo entablada por Rodolfo Alejandro Monroy en contra de María Alejandra Barboza y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado entre la

intersección de calle Neuquén y Misiones, identificado como departamento 1, San José, Yerba Buena y, en consecuencia, **CONDENAR** a la demandada a hacer entrega del inmueble al actor en el plazo de 30 días de quedar firme el presente pronunciamiento (cfr. art. 501 inciso 4 del C.P.C.yC.T.) libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario

II.- COSTAS a la demandada vencida por ser ley expresa.

III.-RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS

JUZG. CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA IX NOM.

Actuación firmada en fecha 14/04/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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