Expediente: **5904/21**
Carátula: **MARIO CRISTINA DEL VALLE C/ CARABAJAL JORGE LUIS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **27/03/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - TOMAS, GERARDO DANIEL-POR DERECHO PROPIO
30716271648510 - CARABAJAL, JORGE LUIS-DEMANDADO
27243408097 - ORELLANA, GRACIELA ALEJANDRA-POR DERECHO PROPIO
27243408097 - MARIO, CRISTINA DEL VALLE-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 5904/21

H104057718899

JUICIO: MARIO CRISTINA DEL VALLE c/ CARABAJAL JORGE LUIS s/ DESALOJO" - EXPTE. N° 5904/21.

San Miguel de Tucumán, 26 de marzo de 2024.

AUTOS Y VISTO:

Para resolver en estos autos caratulados:**"MARIO CRISTINA DEL VALLE c/ CARABAJAL JORGE LUIS s/ DESALOJO" - EXPTE. N° 5904/21"**, de los cuáles

RESULTA:

Que en fecha 26/10/2021 se presenta la parte actora **MARIO CRISTINA DEL VALLE** DNI: 16.753.886, por intermedio de su letrada a poderada, e inicia demanda de desalojo por la causal de intrusión en contra de **CARABAJAL JORGE LUIS** DNI: 33.538.911y contra cualquier otro ocupante, a fin de obtener la restitución del inmueble sito en calle Mza. K, Casa 15, Barrio IMA, Villa Carmela, Tucumán, solicitando que se condene a la inmediata entrega del inmueble libre de todo ocupante y efectos personales.

Relata en fecha 1/03/2012 adquirió el inmueble de litis por boleto de compra venta, cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano, inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 25/11/2020 en la Matricula T-28778 del Registro de Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección N, Manz./Lámina 15 - Padrón Inmobiliario N° 516232-Matrícula Catastral N° 7712/188.

Expone que la vendedora María Mercedes Vaquera es su tía y que se le otorgó la posesión real material efectiva y libre de ocupantes la que es recibida por su parte. Asimismo indica que el mismo día 01/03/2012, su tía le otorgó a su parte poder irrevocable para escriturar a su favor.

Señala respecto del inmueble de litis como antecedente que por testimonio de Escritura de venta y cancelación de hipoteca María Mercedes Vaquera, adquirió la titularidad en fecha 11/06/2003, ya viuda de su extinto esposo Sr. Aguire, quien falleció en fecha 17/01/1996.

Relata que la Sra. Vaquera, falleció el 11/09/2014, viuda y sin hijos y el inmueble estuvo alquilado por Josefina Margarita del Valle Pérez, quien vivió con su hijo Carlos Javier Navarro hasta el año 2016. Desde el 2017 hasta fines el año 2018 vivió en calidad de préstamo su hermano, Juan Gustavo Mario, porque no trabajaba y estudiaba en la Universidad, el dejó de vivir allí porque su madre se enfermó. Cuando quedó desocupada la casa por breve tiempo continuó haciendo el mantenimiento del inmueble Miguel Eduardo Santucho, a fin de volver a alquilar el mismo.

Explica la accionante que en fecha 03/03/2019, aproximadamente a las 9:00 se dirigió al inmueble, a fin de acondicionarlo, para poder alquilarlo nuevamente y al colocar la llave en la cerradura advirtió que estaba cambiada, por lo que ante dicha situación apareció una persona por la ventana quien dijo que se encontraba viviendo allí junto a su familia hasta tanto le entregaren su casa en Lomas de Tafí.

Señala que lo reconoció como un vecino, que vivía con su padre en el mismo barrio, en Mza K, Casa 13, de nombre Luis Carabajal, y manifiesta la actora que a pesar de su reclamo que le devuelva y le entregue el inmueble, Carabajal se negó alegando que tenía hijos menores de edad, lo cual la obligó a iniciar acción de usurpación, causa que se encuentra en trámite caratulada: “Carabajal Luis s/Usurpación. Victima Mario Cristina del Valle. Expte n° 14852/2019”.

Refiere la demandante que el 03/05/2021, su hermano Gustavo Mario recibió un mensaje desde un número desconocido, por mensajería de whatsapp, diciendo ser Luis, quien quería hablar de la casa, para devolver.

Manifiesta que su hermano y el demandado, acordaron un encuentro para el sábado 08 de mayo al mediodía, en un lugar neutral- un local GNC-, el intruso, comenzó a hablar diciendo que estaba muy bien en la casa, y que él quería comunicarles que necesitaba un par de años más, tal vez 2 años y medio, para seguir trabajando en su local de sandwichería, situado en calle Juan B. Terán, al lado del Laboratorio de Análisis clínicos. También, el intruso manifestó, que él averiguó de muchas fuentes que nadie lo sacaría de la casa porque él tiene cinco hijos menores y está cómodo, porque trabaja en un local cerca de la propiedad, a cambio pedía un pequeño estimulo de dinero para devolver de inmediato el inmueble, ya que pediría permiso a su madre Graciela González y a su padre- quien vive en el Barrio, Manzana K, Casa 13, para volver a vivir allí.

Afirma la actora que ella y su hermano, se negaron a aceptar su propuesta, y le pidieron al demandado que le restituya la casa. El demandado argumentó que nadie lo sacará de allí porque es el ahijado del fallecido Dermidio Daniel Aguirre, quien fue esposo de la extinta Vaquera y tío de la actora.

Destaca que con el fin de lucrar con esta situación y de esta manera obtener un beneficio ilegítimamente, en fecha 08 de junio, Luis Carabajal envía a su hermano Gustavo Mario, sus datos por mensajes a fin de que Gustavo Mario lo ayude a conseguir una propiedad y con esa condición le entregaría el inmueble ocupado.

Sostiene que Jorge Luis Carabajal ocupa el inmueble desde el año 2019, no obstante, las reiteradas intimaciones que se le ha cursado, diálogo, demanda penal de usurpación, se ha negado en forma reiterada a restituir el inmueble en cuestión, no teniendo derecho, título, ni derecho alguno para justificar su permanencia en el inmueble. Como última instancia de arreglo, en fecha 22/09/2021, a la parte demandada, se le cursó carta documento intimando a la desocupación inmediata y

restitución de la casa, siempre con resultado negativo. Ofrece prueba.

Corrido traslado de la demanda el accionado contesta demanda el 16/05/2022 y solicita su rechazo con costas. Formula negativa de todos y cada uno de los hechos y derecho vertidos en la demanda, salvo los que sean de un expreso reconocimiento de su parte. En especial niega que Mario Cristina del Valle sea propietaria del inmueble sito Barrio IMA, manzana k, casa 15 - San Miguel de Tucumán.

Niega que la actora haya recibido y ejercido la posesión del inmueble sito en Barrio IMA manzana k casa 15 - San Miguel de Tucumán.

Niega que su parte tenga obligación exigible de restituir el inmueble objeto de la litis.

Relata el demandado que es ahijado de María Mercedes Vaquera y de Dermidio Daniel Aguirre, quienes eran propietarios del inmueble que la actora pretenden desalojar. Más que ahijado, fue criado como un hijo por el matrimonio Aguirre - Vaquera y vivió toda su vida en dicho inmueble. A más de ello fue quien cuidó y acompañó a la Sra. Vaquera hasta el último de sus días.

Indica que desconoce por completo los contratos presuntamente celebrados por Vaquera y la actora, y niega por completo la exigibilidad y existencia de los mismos.

Aclara el demandado que nunca usurpó el inmueble, y que se encuentra acreditado en el juicio penal Expte. n°14852/2019, caratulado "Carabajal Luis s/ Usurpación".

Explica que junto a su grupo familiar están ejerciendo la posesión efectiva del inmueble desde que Vaquera falleció, habiendo pagado en forma sistemática los servicios en el mismo y no tienen, en consecuencia obligación alguna de restituir el mismo.

Efectuada la constatación prevista en los arts. 423 y 424 (ley 6176), conforme lo informado por el Oficial Notificador en fecha 30/05/2022, sobre la existencia de menores de edad en el inmueble objeto del presente juicio, se dispone correr vista del presente juicio al Sr. Defensor de Menores e incapaces que por turno corresponda.

El Defensor subrogante de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación, Diego José Trabadelo, toma intervención por Carabajal Robles Luca, Robles Leo, Carabajal Robles Lucio, Carabajal Robles Luján y Carabajal Robles Lizondo , en fecha 09/02/2023.

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 17/02/2023 que realizó derivación al En fecha 05/05/2023 informa el IPVDU que no posee viviendas específicamente destinadas a causas de desalojo y que la situación ha quedado debidamente registrada.

En 18/5/2023 la actora deduce hecho nuevo manifestando que conforme lo faculta el Art 439 del CPCCT, adjunta documentación de fecha posterior a la demanda: 1. Escritura traslativa de dominio del inmueble de fecha 10 de Enero de 2022, con fecha de ingreso en forma provisional desde 13/01/2022, en el Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán, con registración definitiva en abril de 2023. Entregada por el Registro Inmobiliario en mayo 2023. Sostiene que dicha escritura es el resultado del poder post mortem para escriturar otorgado por la titular de la propiedad ocupada, conforme lo fuera puesto en conocimiento oportunamente.2. Acta de adecuación de plano.3. Informe de dominio de la página web del Registro Inmobiliario de Tucumán.

Conferido traslado por cédula digital de fecha 26/6/2023, el accionado no contesta.

Ordenada la apertura a prueba de la causa y vencido el período probatorio se procede a agregar los cuadernos de prueba ofrecidos por el actor: A1-Documental (Producido); A2-Documental (Producido); A3-Confesional (No Producido); A4-Testimonial (Producido); A5-Informativo (Producido), conforme informe actuarial de fecha 21/12/2023.

Practicada planilla fiscal abonada por la parte actora, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

Que la actora Cristina del Valle Mario inicia demanda de desalojo en contra de Carabajal Jorge Luis y de cualquier otro ocupante, por la causal de intrusión, respecto del inmueble sito en calle Mza. K, Casa 15, Barrio IMA, Villa Carmela, Tucumán. Afirma que es adquirente por boleto de compraventa del inmueble de litis, inscripto en el Registro Inmobiliario. Expone la actora que la vendedora María Mercedes Vaquera, su tía, quien tenia el derecho real de usufructo sobre dicho inmueble, le otorga poder irrevocable para escriturar a su favor.

Por su parte el demandado niega el carácter de intruso e invoca posesión animus dominis. Niega que la accionante sea propietaria del citado inmueble. Por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

De manera preliminar, cabe destacar 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).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 414 CPCCT Ley 6.176 (y en igual sentido art. 490 CPCCT Ley N° 9.531), 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.

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo.

Debido a la naturaleza personal de esta acción, corresponde analizar de oficio, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, aún cuando tal presupuesto de admisibilidad de la acción no haya sido cuestionado por la contraria mediante la defensa de falta de legitimación activa.

Así se ha sostenido al respecto: “Previo a examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como parte actora o demandada, sean quienes deban intervenir como tales. La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo, no exime al accionante de acreditar su legitimación, para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (cfr. CSJTuc., sentencias N° 690 del 03/10/1996” (Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

En la especie, para sustentar su derecho a exigir la restitución de inmueble objeto de desalojo, la actora alega su condición de adquirente por boleto de compraventa y lo acredita con el instrumento privado de fecha 01/03/2018 inscripto en el registro inmobiliario. Asimismo invoca poder especial irrevocable para escriturar a su favor.

Asimismo cabe destacar que la actora introduce un hecho nuevo en fecha 18/5/2023, acreditando la escrituración del inmueble y la inscripción registral del mismo mediante Escritura Pública de fecha 10 de Enero de 2022, con ingreso en forma provisional desde 13/01/2022, en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y registración definitiva en abril de 2023. Sumado a ello adjunta un informe de dominio de la página web del Registro Inmobiliario de Tucumán en el que consta anotada en forma definitiva la titularidad del dominio a nombre de María Cristina Mario.

Al respecto advierto que dicha presentación de documentación por la demandante, es anterior a la apertura a prueba de la causa y de la misma se corrió traslado al demandado, quien debidamente notificado, guardó silencio. Por lo tanto, resulta admisible su recepción después de la demanda.

En el cuaderno de prueba informativa (A5) la actora acompaña informe de dominio del Registro inmobiliario de fecha 29/09/2023 que da cuenta que en la Matrícula T-28778 (Tafí) correspondiente al inmueble de litis que en el rubro 6) se encuentra anotada la INSCRIPCION DEFINITIVA: Asientos N°: 4),5); Reing.: 04/ 04/2023**Entró:36805*Fecha:17/08/2022; a nombre de Mario Cristina del Valle; con lo que la accionante demuestra que es titular dominial del inmueble objeto de desalojo.

Ahora es sabido que quien demanda el desahucio como propietario debe acreditar además del título que en algún momento se le hizo tradición del inmueble de litis.

La jurisprudencia señala que “La circunstancia de que la actora haya adjuntado Escritura a los fines de acreditar la propiedad del inmueble objeto de esta litis, entendemos no alcanza por sí solo para acreditar su legitimación -con los alcances establecidos por la doctrina legal del Cimero Tribunal de la Provincia- a los fines de exigir la restitución del bien vía la presente acción. Sobre el particular aquél otro Tribunal dijo: "Cuando la acción de desalojo se intenta invocando el actor su calidad de propietario, resulta aplicable la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, conforme a la cual "si el titular del dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad depropietario, debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble” (CSJT, sentencia N° 690 del 03/10/1996; sentencia N° 171 del 13/03/2006; sentencia N° 819 del 23/10/1998; sentencia N° 567 del 23/06/2008; Setencia n°570 del 09/08/2010; entre muchas otras). (CCDyL, Sala 2, Sent: 234, Fecha: 26/06/2023).

De allí que a los fines de la legitimación activa el propietario debe demostrar su posesión en relación al inmueble.

En la especie, de la lectura del boleto de compraventa de fecha 1/03/2012, surge en clausula cuarta que la "posesion real y efectiva y libre de ocupantes del inmueble es otorgada por la vendedora y es recibida por la compradora de plena conformidad". Asimismo surge de la clausula octava que: “la vendedora hace expresa reserva del derecho real de usufructo Vitalicio sobre el inmueble mencionado, consolidándose el derecho de Usufructo y la nuda propiedad en cabeza de la compradora al fallecimiento de la vendedora.”

Conforme constancias de autos la actora acredita como antecedente dominial del inmueble de litis que la usufructuaria Vaquera por Escritura de venta y cancelación de hipoteca n°121, de fecha 11/06/2003, inscripta en el Registro inmobiliario en fecha 20/06/2003 era propietaria del inmueble de litis. Por lo tanto al constituirse en el mismo acto el derecho real de usufructo vitalicio a su favor, esto conlleva la tenencia del mismo a nombre de la nueva propietaria reconociendo sus derechos.

Ahora bien, el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario de cualquier manera que suceda (art 2620 CC) y siendo que en autos rola certificado de defunción de la vendedora (Vaquera) ocurrido el 11/09/2014, la nuda propietaria (Cristina del Valle Mario) de pleno derecho adquiere el dominio en toda su amplitud.

Nuestra jurisprudencia expresa que: "la legitimación activa está acreditada en autos por la extinción del derecho real de usufructo debidamente inscripta en el Registro Inmobiliario, al haberse consolidado el dominio en plenitud en cabeza de la propietaria, lo que conlleva ello la legitimación para accionar por la restitución del bien objeto de esta demanda. (...) (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1 Nro. Sent: 5 Fecha Sentencia 06/02/2024).

Y que María Cecilia Vaquera vivió en el inmueble de litis, surge corroborado con la declaración de los testigos propuestos por la parte actora que no fueron tachados por la parte contraria.

En cuanto al valor de la prueba testimonial la jurisprudencia tiene dicho que "....la prueba de testigos consiste en la exposición, en forma narrativa y con finalidad informativa, sobre hechos o circunstancias que declare conocer alguien que no sea ni actual ni virtualmente parte en el proceso, que se debe declarar sobre los hechos presenciados por ellos, no dar sus opiniones o los aconteceres cuya existencia supone, porque una cosa es la suposición del testigo y otra de los aconteceres relatados, que es lo verdaderamente valioso. Debe, además, dar razón de sus dichos, en éste sentido Devis Echandía, ilustra con claridad los alcances de éste requisito, cuando dice que la razón de la ciencia del dicho debe contener las circunstancias del tiempo, lugar y modo en que el testigo adquirió el conocimiento, es decir, en qué lugar conoció el hecho, cuándo tuvo ese conocimiento y en que circunstancia lo adquirió (cfr. Sent. N° 50, fecha: 05/08/2020; ídem Sent. N° 18, fecha: 28/02/2019). Consideramos que la prueba testimonial producida en la audiencia, se ajusta a tales parámetros.- (CCDFyS - CONCE - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones. Sent: 156, Fecha: 02/12/2022).

Así, en primer lugar, Néstor Alberto Chaves preguntado si conoce a las partes de este proceso (preg.2) responde “si, la conozco siempre hice mantenimiento desde mi corta edad iba a la casa de su tía a realizar arreglos. Conoce a Carabajal y a Cristina la veía en casa de su tía; a Carabajal lo conozco desde chico vive a dos casas y concurría a comprar en su negocio el tenía un negocio”. A la pregunta tres sobre si sabe quién vive actualmente en el inmueble de Mza. K - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, dice “vi que está viviendo Carabajal él y su familia a la chica no la conozco del barrio, a su concubina. A Carabajal siempre los fines de semana tengo que salir a hacer las compras y siempre lo veo, lo cruzo, siempre en la esquina; es una esquina muy concurrida porque es un barrio chico y siempre estamos pasando por la esquina”.

Interrogado sobre si sabe o le consta como accedieron a la casa ubicada en Mza. K- Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, el Sr. Carabajal y su grupo familiar (preg 5), responde por lo que se dice en el barrio y lo que sé de por todo el mundo, que están haciendo una usurpación de casa. No sé en términos legales como seria no es por propia voluntad del dueño que están ahí, ellos no están con el consentimiento. Voy día por medio y en barrio todos sabemos que hacen todos, yo le pregunte en qué condiciones está en la casa y me dijo esta usurpada. Le pregunté a mi hermano, se también por la gente que vive . Porqué digo usurpado porque cuando usted incurre en un acto legal todo el mundo sabe si yo me meto en la casa del vecino todo el mundo va a saber y por ellos mismos, a la Sra. Cristina la conozco desde siempre yo trabajaba haciéndole a arreglos a la casa.”

Respecto de si sabe o le consta quien es el propietario del inmueble de litis (preg. 6), manifiesta “la Sra. Cristina porque no tengo entendido que él haya comprado. Sino no estaría en estas instancias. Porque ella es sobrina de la señora Vaquera, ella no tiene hijos ni herederos ellos iban siempre ahí

los fines de semana”.

Sobre si sabe y le consta donde vivían el Sr. Carabajal y su grupo familiar antes de que ingresaran a vivir en la casa de Mza. K - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, (preg. 7) sostiene “A dos casas de la casa de ellos K 13, siempre en la casa paterna siempre lo vi allí siempre estuvieron vinculados a las venta de gastronomía y negocios”.

A la pregunta 8 sobre si conoce y le consta quien hacia el mantenimiento del inmueble antes que ingresara el Sr. Carabajal y su grupo familiar, expresa que “del césped un señor que siempre lo he visto y lo hace en toda la zona de Villa Carmela creo que se llama Miguel y vive en la zona. Antes que ingreso Carabajal al señor siempre lo vi cortar el césped.

Asimismo, el testigo responde a las aclaratorias formuladas, para que diga si conoce la época o fecha en que residió Vaquera en el inmueble, responde “yo estoy desde el 86 en Villa Carmela y ella ya existía allí yo me cambié en 2010 y yo hasta ese momento la veía debe haber estado hasta el 2012.”; a la pregunta sobre como sabe que Vaquera vivió ahí en esa fecha dice “porque yo vivía desde el día cero y tenía amigos y andaba por todo el barrio era chico yo. Para que aclare si Mario Cristiana residió en el domicilio, dice “no te puedo decir si estaba las 24 horas, pero siempre estaba cuando yo iba a arreglar algo después del 2001 yo la veía. Si vivía ahí no te puedo decir pero cuando yo iba estaba no se si eventualmente o no. La Sra., Vaquera me llamaba para que haga arreglos. Desde 1986 vivía la señora Vaquera pero no sabe si Cristina vivía allí. Desde que fecha residía Carabajal responde “en la K 145 en el 2020 yo frecuentaba a mi papa en la pandemia y ya lo había visto en el 2020.”

La testigo Navarro Silvia Inés preguntada sobre si sabe y le consta quien vive actualmente en el inmueble de Mza. K - Casa 15 - Barrio Ima - Villa Carmela (preg. 3) responde “sí sé porque hago mi actividad ahí y la información me llega, sé que esta Carabajal”; sobre si conoce y le consta quien vivía en el inmueble citado antes del Sr. Carabajal y su grupo familiar (preg. 4) dice “sí me consta Margarita del Valle Pérez”. A la pregunta 5 sobre si sabe o le consta como accedieron a la casa ubicada en Mza. K- Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, el Sr. Carabajal y su grupo familiar señala que “yo me entero de la situación de la casa porque mi actividad hace que todo el mundo relate lo que pasa, me enteré porque el Sr. que cortaba el pasto me contó el problema de la ocupación de la casa”; A la pregunta 6 para que diga si sabe o le consta quien es el propietario del inmueble en Mza. K. - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela afirma, “dueño inicial Vaquera yo atendí al esposo a ella y después la sobrina Cristina Mario y el sobrino que se encargaban de la atención de la señora después pasó el sobrino a vivir ahí porque la atendía. Vivía Vaquera con el esposo, Cristina los cuidaba los fines de semana. El propietario es María Mercedes Vaquera. A la pregunta 7, para que diga el testigo si sabe y le consta donde vivían el Sr. Carabajal y su grupo familiar antes de que ingresaran a vivir en la casa de Mza. K - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela responde “él vivía a dos casas no sé exactamente la numeración lo sé porque su padre era mi paciente”. A la pregunta 8, para que diga el testigo si conoce y le consta quien hacia el mantenimiento del inmueble de litis antes que ingresara el Sr. Carabajal y su grupo familiar expresa “bueno, el que hacia la limpieza se llama Miguel Santucho siempre le cortaba el pasto y hacia la conservación”. A la pregunta 9, para que el testigo diga si sabe y le consta si la casa de Barrio IMA - Manzana K - Casa 15 se encontraba en buen estado de conservación antes del ingreso del Sr. Carabajal a la misma refiere que “Si estaba bien porque la casa cuando la tienen que trasladar a la Sra. Vaquera porque necesitaba más atención, mi cuñada fue a alquilar allí es Josefa Margarita Pérez, yo tuve la posibilidad de ingresar a la casa”

A su turno la testigo Margarita Pérez responde al cuestionario propuesto a la pregunta 2 (Para que diga el testigo si conoce a las partes de este proceso) responde “si a Gustavo y a Cristina”; a la 3

(Para que diga si Ud. vivió en la casa de Manzana K - Casa 15-Barrio IMA - Villa Carmela), responde que “sí”.; A la pregunta 4 (Para el caso afirmativo de la pregunta n°3 para que diga el testigo en que calidad y tiempo vivió en dicho inmueble) relata “desde diciembre de 2013 cinco o cuatro años hasta que me dieron la casa en Manantial yo vivía ahí porque alquilaba. No recuerdo el apellido. Pasaba 4 meses y pasaba a cobrar el alquiler. La persona que me alquilaba vivía en Monteros. Se llaman Gustavo y la dueña de casa Cristina.”

Luego presta declaración Maurizzio Gabriel Bazán, quien a la pregunta 2 (Para que diga el testigo si conoce a las partes de este proceso) expresa que “Si las conozco, más a Gustavo el hermano de Cristina y a Carabajal también porque es hijo de un amigo”; a la pregunta 3 (Para que diga el testigo si sabe y le consta quien vive actualmente en el inmueble de Mza. K - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela) refiere “Yo se que están ellos que usurparon esa casa, Carabajal y la señora”; A la pregunta 4 (Para que diga si conoce y le consta quien vivía en el inmueble Mza K- casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, antes del Sr. Carabajal y su grupo familiar) responde “Bueno vivía doña Gregoria y su esposo después murió él y ella siguió viviendo después fue Gustavo a vivir allí y bueno es el que estuvo hasta el último, luego murió la señora y Gustavo venia una o dos veces a la semana”. A la pregunta 5 (Para que diga si sabe o le consta como accedieron a la casa ubicada en Mza. K- Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela, el Sr. Carabajal y su grupo familiar) señala que “sé que cambiaron cerradura me dijo Cristina porque ya no podía entrar a la casa porque tenía otra cerradura”. A la pregunta 6 (Para que diga si sabe o le consta quien es el propietario del inmueble en Mza. K. - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela) manifiesta que “en la actualidad es Cristina la dueña, sabe porque Gustavo me dijo que hicieron la escritura porque ya no tenía razón de vivir la señora estaba muy mal y fueron a una escribanía e hicieron los papeles”. A la pregunta 7 (Para que diga el testigo si sabe y le consta donde vivían el Sr. Carabajal y su grupo familiar antes de que ingresaran a vivir en la casa de Mza. K - Casa 15 - Barrio IMA - Villa Carmela) dice que “ellos vivían pasando una casa creo que era la 17”. A la pregunta 9 (Para que el testigo diga si sabe y le consta si la casa de Barrio IMA - Manzana K - Casa 15 se encontraba en buen estado de conservación antes del ingreso del Sr. Carabajal a la misma) refiere que “ Si porque Gustavo iba siempre a hacer arreglos”. Asimismo aclara que Gustavo es “Gustavo Mario el hermano de Cristina creo que el hermano más chico”.

Del relato de los testigos surge que Cristina Mario era sobrina de Vaquera (fallecida) y junto a su hermano Gustavo cuidaban de su tía enferma, quien le transmitió a Cristina Mario la nuda propiedad del inmueble de objeto del desalojo, reservándose el derecho de usar el predio. Allí vivía desde el año 1986 aproximadamente hasta 2012. Luego de su muerte, Cristina Mario realizó actos de conservación y alquiló el inmueble. Posteriormente ingresó el accionado sin el consentimiento de la actora.

Por lo tanto, que Cecilia VAquera vivió en el inmueble de litis surge corroborado con la declaración de los testigos propuestos por la parte actora que no fueron tachados por la contraria.

Asimismo la testigo Margarita Pérez expuso que alquiló el inmueble de litis y expuso que desde diciembre de 2013 cinco o cuatro años, reconociendo como propietaria a la actora. Asimismo el testigo Maurizzio Gabril Bazan expuso que el inmueble se encontraba en buen estado de conservación antes del ingreso del Sr. Carabajal porque Gustavo iba siempre a hacer arreglos, aclarando que alude a Gustavo Mario el hermano de Cristina".

Por lo tanto, en autos se encuentra determinada la existencia de legitimación activa de los actores para entablar este proceso.

No obstante ello, para la procedencia de un proceso de desalojo, debe verificarse en el caso la legitimación pasiva de la parte demandada, más aún cuando los demandados la deducen como defensa de fondo. Y a esos fines, la CSJT viene señalando en forma reiterada que la conclusión vinculada a la legitimación activa y pasiva debe juzgarse con base en un examen integral de la plataforma fáctica del caso (CSJT, sentencia N° 1332 del 26/12/2016).

En autos, el accionado alega que es poseedor a título de dueño del inmueble de litis. Y en este marco, para acreditar la posesión invocada por el accionado es necesario acreditar que ambos elementos que la integran (animus y corpus) confluyen en los actos materiales que cumple quien la invoca de manera verosímil, por lo que debe surgir de autos una apariencia seria de posesión a los fines de repeler la acción de desalojo.

El demandado en autos solo ofreció prueba documental consistente en boletas de Edet y Gasnor que no figuran a su nombre y, aunque si lo estuvieran, por sí solas no son suficientes para ser consideradas actos posesorios.

La jurisprudencia es conteste al decir que: "El pago de servicios e impuestos 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. (CCDYL- Sala 2, Sent: 193, Fecha: 30/05/2023).

Repárese que del acta de constatación obrante en autos, realizada en el marco del art 423 (ley 6176) por el Juzgado de Paz de Cebil Redondo, en fecha 20/05/2022 en el inmueble de litis, el demandado expone al funcionario actuante que esta ocupando él mismo ya que se encontraba deshabitada, en estado de abandono y que personas desconocidas intentaron ocupar el terreno, y argumental que esta en la vivienda por no contar con una propia, hace constar tambien que ingreso en octubre de 2018 y muestra certificado de residencia de fecha 25/02/2019.

Sin embargo si bien el demandado alega estado de abandono del inmueble, los testigos son coincidentes que el inmueble estaba antes que el ingresara al mismo en buen estado de conservación.

La actora acompañó con la demanda carta documento (cuya autenticidad fue corroborada por el Correo Argentino en CPA4), que fue recepcionada el 27/09/2021 por el accionado. Por medio de la epistolar lo intima "en el carácter de propietario del inmueble Mza K L/C 15, Villa Carmela, Tucumán, Matricula T- 28778, con el patrocinio letrado de la Dra. Graciela Alejandra Orellana, y en virtud de la ocupación irregular e ilegitima del inmueble de mi propiedad, por revestir Ud. el carácter de intruso, INTIMO proceda a la DESOCUPACION del inmueble en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de iniciar acción de desalojo, sin perjuicio de la acción criminal del delito de usurpación radicado en los Tribunales penales de San Miguel de Tucumán. Asimismo intimo a Ud., se abstenga de modificar el estado del inmueble, realizar nuevas obras, y/o instalaciones, bajo apercibimiento de accionar por los daños y perjuicios que dicha conducta me ocasione."

No consta en autos que el accionada haya dado respuesta a la carta documento y tampoco ha logrado desvirtuar su contenido con prueba en contrario.

Cabe destacar que en autos fue generado link de acceso al expediente penal "Carabajal Luis s/ Usurpación Vict. Mario Cristina del Valle - Expte. n° 14852/2019", por el Juzgado Conclusional II (CPA5) de la que surge que (...) abocada al estudio exhaustivo y minucioso de los presentes actuados, la Suscripta considera que no se ha cometido delito de Usurpación por parte del denunciado, puesto que no pudo llegar a acreditar a través de la existencia de extremos probatorios el medio comisivo desplegado por el denunciado Luis Carabajal para ingresar al inmueble sito en B° Islas Malvinas Mza. K Lote 15 Villa Carmela. El art. 181 C.P., el cual tipifica el delito de usurpación

reza “Será reprimido con prisión de seis meses a tres años: 1° El que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él (). La presencia de los medios comisivos enumerados en la norma es lo que nos permitirá discernir si nos encontramos ante la presunta comisión de este ilícito particular o si la presencia de una persona dentro del inmueble obedece a otros motivos. Nos encontraremos ante la violencia en aquellos casos en los cuales se ejerza una fuerza sobre las defensas materiales del inmueble, ya sea cerraduras, puertas, etc, a los efectos de introducirse a la propiedad, con el fin de privar al sujeto pasivo de la posesión o tenencia que venía ejerciendo sobre el inmueble, hecho que no pudo ser constatado a través de la presente investigación. El propio Código Penal al enumerar las modalidades comisivas de la Usurpación, las cuales pueden consistir en la utilización de violencia, amenazas, engaños, abuso de confianza o clandestinidad lo hace de forma taxativa,es decir, es preciso recalcar que se trata de un numerus clausus, por lo que el resultado que no sea materializado en alguna de las modalidades mencionadas seráatípico por ausencia de tipicidad objetiva. La única condición es que cualquiera de los medios elegidos se dirija a producir el resultado lesivo, materializado en el despojo propiamente dicho. Debe existir entre la acción, la elección del medio y el resultado lesivo, una estrecha relación que se verá materializada a través de la imputaciónobjetiva entre acción y resultado, además del elemento subjetivo.Para cualquiera de los dos casos, analizados en autos: violencia o abuso de confianza, en una interpretación acorde con el principio de estricta legalidad y última ratio, se considera el hecho investigado atípico, por no encuadrar dentro de los medios comisivos requeridos por la figura (...) y resuelve: "Disponer el ARCHIVO de las presentes actuaciones de conformidad a lo establecido por el art. 341, segundo supuesto del C.P.P.T. (...)".

Si bien la parte actora ofrece prueba de absolución de posiciones, el demandado no comparece el día de la audiencia, sin embargo no es posible tenerlo por confeso en los términos del art. 360 NCPCC, ya que no consta el diligenciamiento de la cédula de notificación a la audiencia.

En relación a la causal de intrusión destaco que no se configura solo en los casos de ingreso al inmueble por la fuerza o mediante violencia pues se considera " corresponde atribuirle el carácter de intruso a quien accede a un inmueble contra la voluntad expresa o presunta del dueño, sin acuerdo, sin consentimiento de quien debía prestarlo, con el objeto de ejercer actos de uso y goce o bien de dominio, ya sea con la intención de poseer a nombre propio o de reconocer en otro la posesión" (CCC, Sala II, 05/07/2005).

En definitiva, de las pruebas producidas valoradas en su integridad, ajustándose a los principios de la sana crítica (art. 136 CPCCT Ley N° 9.531), no surge la verosimilitud de la posesión invocada por el accionado Carabajal, siendo indiscutida su obligación de restituir el inmueble de litis y acreditado el derecho del actor a obtener la restitución de inmueble y la obligación exigible del demandado 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 del accionado y a los fines del debido resguardo de los derechos de los menores de edad Carabajal Robles Lucas, Robles Leo, Carabajal Robles Lucio, Carabajal Robles Luján y Carabajal Robles Lizondo que habitan el inmueble y que pudieran verse afectados, derechos de 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, corresponde fijar un plazo razonable para el desahucio, por lo que corresponde ampliar el plazo de la medida para que ésta se haga efectiva a los treinta (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 corresponde poner en conocimiento de la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia la presente resolución.

Las costas se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 61 CPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

I-HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por **MARIO CRISTINA DEL VALLE** en contra de **CARABAJAL JORGE LUIS,** condenando a este último a hacer entrega a la actora, libre de cosas yy ocupantes, el inmueble sito en Mza. K, Casa 15, Barrio IMA, Villa Carmela, Tucumán, 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.

II).- NOTIFICAR a la Sra. Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida dela III° Nom la presente resolución.

III)- NOTIFICAR a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia a fin de que, en caso de ser necesario, arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos de las personas menores de edad involucradas.

IV).-COSTAS: como se considera.

V).- 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 26/03/2024

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.