

Expediente: **3686/23**

Carátula: **DORI MARIA INES DEL HUERTO Y OTRO C/ CAYO TARCO JUAN ALBERTO Y OTRA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**

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

27222634135 - DORI, MARIA INES DEL HUERTO-ACTOR

27222634135 - SILVA, JULIO FRANCISCO ROQUE-ACTOR

90000000000 - CAYO TARCO, JUAN ALBERTO-DEMANDADO

90000000000 - AVELLANEDA, ANA MARIA-DEMANDADO

20230192007 - CAYO GALINDO, MARTHA SILVIA-TERCERO

20230192007 - CAYO GALINDO, MABEL-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 3686/23



H106018215907

JUICIO: DORI MARIA INES DEL HUERTO Y OTRO c/ CAYO TARCO JUAN ALBERTO Y OTRA s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 3686/23.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos del epígrafe de los cuales;

RESULTA:

1. Que en fecha 11/03/24 se presentó la letrada Luciana M. Colombres en el carácter de apoderada de María Inés del Huerto Dori y de Julio Francisco Roque Silva, conforme al poder general para juicios que adjuntó. Promovió demanda de desalojo en contra de Juan Alberto Cayo, DNI 92.862.389, y de Ana María Avellaneda, DNI 20.159.630, a fin de que se los condene a entregar libre de ocupantes la vivienda ubicada en Laprida n° 1213/17 de esta ciudad.

Relató que el inmueble había sido adquirido por Isabel Inés Silva, antepasada de sus mandantes, conforme a la escritura pública de fecha 17/9/1948 autorizada por el escribano Raúl López Pondal, permaneciendo en poder y posesión de su propietaria hasta su fallecimiento acaecido el 26/3/1993. Explicó que luego el bien fue administrado por sus sucesores mientras tramitaba el extensísimo juicio: “Silva, Isabel Inés s/Sucesión. Expte N° 877/93”, por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación del Centro Judicial Capital de esta Provincia, en el que fue adjudicado a los sobrinos de la causante, María Inés del Huerto Silva, Julio Roque Francisco Silva y Jesús Amado Silva, entre cuyos sucesores se encuentran los actores de este proceso.

En tal contexto, afirmó que la accionante María Inés del Huerto Dori es cesionaria de los derechos sucesorios que tenía su madre María Inés del Huerto Silva, hoy fallecida, respecto de la propiedad; y acompañó una escritura de cesión.

Sostuvo que, por otra parte, el coactor Julio Francisco Roque Silva, es titular junto a sus hermanos de otro tercio del bien en razón de los derechos que tenía su padre fallecido Julio Francisco Roque Silva, según consta también en la plancha registral adjunta y en la sentencia del 18/10/18 dictada en los autos caratulados: "Silva, Julio Francisco Roque s/ Sucesión. Expte. N° 7597/07", que tramita por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación.

Finalmente, indicó que la porción restante de 1/3 dejada a Jesús Amado Silva, heredero fallecido sin hijos, corresponde de manera conjunta a sus referidos hermanos, es decir a los padres de sus mandantes, conforme surge del juicio sucesorio "Silva, Jesús Amado s/ Sucesión. Expte. N° 5884/05", que tramita por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIIIa. Nominación.

En tales circunstancias, según afirmó en la demanda, los derechos invocados por los accionantes se originan en sendas sucesiones y tienen como objeto la recuperación del inmueble en beneficio propio y de los restantes herederos.

Manifestó que los referidos hermanos de la titular registral ejercieron la posesión del inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida, mientras tramitaban los diversos procesos sucesorios. Destacó que realizaron numerosos actos de administración tales como dar en locación, y abonar los impuestos y servicios. Todo ello hasta el ingreso ilegítimo de los accionados en el inmueble, no pudiendo precisar la fecha exacta de la ocupación ya que el bien posee un frente cerrado con un portón de acceso ciego que no permite visualizar lo que sucede adentro.

Dijo que del acta de inspección ocular de fecha 07/08/23 ordenada en el marco de la sucesión de Isabel Inés Silva, Expte N° 877/93, acompañada a este expediente, surge que los demandados ocupan el inmueble sin título alguno. Agregó que al ser indagada en esa oportunidad por el oficial diligenciante, la demandada Ana María Avellaneda afirmó que ella vive en el inmueble "desde el año 2018 aproximadamente" junto a su pareja Juan Alberto Cayo Tarco, tenedor a título gratuito "hasta que las propietarias nos lo soliciten".

En función de ello, expuso que con fecha 25/08/23 envió una carta documento a los demandados requiriendo la desocupación, la que no fue contestada; y que en la instancia de mediación previa a este juicio tampoco tuvo éxito con el intento de que el Sr. Juan Alberto Cayo Tarco haga entrega del inmueble.

2.- Por decreto del 11/03/24 se convocó a la audiencia prevista por el art. 466 del Código Procesal Civil de Tucumán para el día 24/04/24 y se corrió traslado de la demanda a los accionados. Se les hizo saber que allí podían contestar la demanda y expedirse sobre la prueba documental acompañada por la parte actora (art. 468 NCPCCCT).

En fecha 26/04/24 se celebró la primera audiencia a la que no concurrieron los demandados. En consecuencia, se les tuvo por decaído su derecho a contestar la demanda.

No obstante, además de la parte actora, comparecieron Martha Silvia Cayo Galindo y Mabel Cayo Galindo, quienes se presentaron con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Pablo Ale y pidieron intervenir en calidad de terceras interesadas (conforme al artículo 48, inciso 1, del Código Procesal)

.

Expusieron que su tía, Yolanda Aurora Cayo Tarco (hermana de su padre, Juan Manuel Cayo Tarco), adquirió el inmueble objeto de este juicio mediante un boleto de compraventa suscrito el

01/02/2005 por Raúl Otto Morton, como vendedor, en representación de su madre Juana Rosa Cornejo, quien a su vez lo había adquirido de un hijo de Isabel Inés Silva.

Afirmaron que el mismo día de la compra, Yolanda A. Cayo Tarco tomó posesión efectiva del inmueble y que luego cuando decidió regresar a Perú, les dejó las llaves a sus sobrinas para que continúen esa posesión. Dijeron que los actuales ocupantes son parientes suyos y tienen el bien por haberles sido dado en préstamo.

Cedida la palabra a la parte actora, su apoderada señaló que en el juicio sucesorio de Isabel Inés Silva quedó demostrado que la causante no tuvo hijos, y que se inventó un heredero supuestamente llamado Franciso Jesús Silva. Remarcó que esta persona nunca existió por lo que no pudo haber vendido el inmueble a Juan Rosa Cornejo ni ésta, a través de su hijo y apoderado Otto Raúl Morton, venderlo a la vez a Yolanda A. Cayo Tarco. Agregó que en este juicio no se pueden ventilar cuestiones vinculadas al dominio y a la posesión del bien por lo que entendió que la causa debía continuar únicamente contra los demandados.

En esa oportunidad (SAE 26/04/24), se consideró procedente el pedido de intervención de las terceras como litisconsortes de la parte accionada, con las mismas facultades de los demandados Juan A. Cayo Tarco y Ana M. Avellaneda.

3.- Al contestar la demanda, las terceras dijeron que el día de la compra del inmueble se hizo entrega de la posesión a su tía Yolanda y que eso se hizo constar en el acta notarial adjuntada; además, relataron que la nombrada construyó una habitación, una cocina y un baño; abonó los servicios de luz y agua y residió allí aproximadamente hasta el año 2017. Relataron que en esa fecha regresó a Perú y les dejó las llaves del inmueble para que continuaran con la posesión ejercida por ella.

Añadieron que al estar deshabitado el bien, y ante el peligro de ocupación por parte de terceros, realizaron numerosos préstamos de uso a sus primos, sobrinos a la vez de la Sra. Yolanda, entre los que mencionan a Jonás Flores, hijo de Juan Alberto Cayo Tarco -demandado en autos-, aclarando que a este último le prestaron el inmueble en calidad de tenedor a título gratuito.

Negaron la posesión alegada por los actores y que haya sido ejercida de manera pública, pacífica y mucho menos ininterrumpida. Relataron que María del Huerto Silva firmó un formulario de requerimiento de mediación por reivindicación dirigido a Yolanda Aurora Cayo Tarco que dio origen a las actuaciones radicadas en el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital (Expte. N° 2121/14); y destacaron que con ello quedó demostrado que Yolanda Aurora Cayo Tarco en el año 2014 ya ostentaba la posesión del inmueble. Aclararon que la requirente luego desistió de la acción (cfr. proveído del 24/04/2017).

Reconocieron y admitieron lo manifestado por la codemandada Avellaneda - pareja del también demandado Juan Alberto Cayo Tarco- en ocasión de realizarse la mencionada inspección ocular, referido a la ocupación del bien a título de tenedores con obligación de restituir; argumentando que los nombrados detentan el bien en nombre de ellas.

Tildaron de infundadas las alegaciones formuladas por los actores referidas a los antecedentes dominiales del bien, y consideraron irrelevantes los contratos de locación adjuntados en razón de que, a juzgar por las fechas de esos instrumentos, sólo probarían hechos anteriores a la entrada en posesión de su tía Yolanda.

Concluyeron que la acción de desalojo debe rechazarse al carecer los accionantes de legitimación frente a ellas, y porque la posesión sobre el inmueble es ejercida con ánimo de dueñas por las

dicentes.

Impugnaron la siguiente documentación: a) los contratos de locación de fechas 10/02/1989, 12/11/1996 y 13/01/1992 por ser anteriores a la fecha de toma de posesión del inmueble por parte de Yolanda Cayo Tarco y de la suya propia ; b) los recibos de la Inmobiliaria “Acoto y Asociados” de fechas 02/09/1999, 05/09/2000 y 03/09/1996 por esa misma razón; c) el comprobante de pago del impuesto inmobiliario por el período 2015 por corresponder a un inmueble de calle Laprida n.º 1217 que no es objeto de este litigio y d) el pago de las contribuciones que inciden sobre el inmueble - CISI-, por ser de un padrón ajeno a este juicio.

Acompañaron la siguiente documentación: a) el boleto de compraventa de fecha 01 de febrero del año 2005 sellado por la Dirección General de Rentas de esta provincia por el cual Otto Raúl Morton, actuando como representante de su madre Juana Rosa Cornejo, vende el inmueble de calle Laprida n.º 1213 de esta ciudad a Yolanda A. Cayo Tarco; b) el acta de constatación notarial de entrega de la posesión de igual fecha; c) la copia del poder general de administración y disposición otorgado por Juana Rosa Cornejo a favor de Otto Raúl Morton instrumentado en Escritura n.º 364; d) una copia certificada de inscripción de sucesión intestada definitiva emitida por el Juzgado de Paz letrado de Talavera (Perú) de la que surge que Juan Manuel Cayo Tarco (padre de las terceras) es heredero de Yolanda Aurora Cayo Tarco; e) las actas de nacimiento de Marta Silvia Cayo Galindo y Mabel Cayo Galindo; f) la copia del testimonio de transferencia de dominio ordenada por el Tribunal arbitral de la ciudad de Loreto, provincia de Santiago del Estero en el juicio caratulado: “Cornejo, Juana Rosa c/ Francisco Jesús Silva s/ Cumplimiento de contrato”, Expte: 6640/2002 (SAE 26/04/24) a favor de Juana Rosa Cornejo instrumentado en Escritura n.º 20; g) la copia de contrato de comodato del inmueble celebrado el 01 de junio de 2018 entre Marta Cayo Galindo y Juan Alberto Cayo Tarco y h) facturas pagadas de los servicios de agua y luz que pertenecen al inmueble.

4.- Tras fracasar un intento conciliatorio entre las partes, se proveyeron las pruebas ofrecidas y se admitió la documental e informativa pedidas por la actora. Se ordenó librar oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación a fin de que: a) certifique la autenticidad de los instrumentos pertenecientes al proceso caratulado: “Silva Isabel Inés s/Sucesión - 877/93”, concretamente del testimonio de hijuela del 19 de agosto de 2010, y del acta de inspección ocular realizada en el inmueble de Laprida n.º 1213 de esta ciudad del 7 de agosto de 2023; b) acompañe copias de las intervenciones de Francisco Jesús Silva y Otto Morton o c) remita el expediente “Silva Isabel Inés s/Sucesión - 877/93” siempre y cuando su estado procesal lo permita. También se dispuso librar un oficio a la Cámara Nacional Electoral para que informe sobre los domicilios de los demandados.

Respecto a la prueba ofrecida por la demandada, se admitió la prueba documental e informativa. En consecuencia, se libró oficio a la escribana pública titular del Registro n° 34 de la ciudad de Santiago del Estero para que informe: a) si la copia de primer testimonio de transferencia de dominio ordenado por el Tribunal Arbitral del Juzgado Federal en los autos: “Cornejo, Juana Rosa contra Francisco Jesús Silva s/ Cumplimiento de Contrato. Expte. 6640/02”, fue expedida por esa escribanía; en caso afirmativo, si la copia es fiel del original que obra en el protocolo notarial de fecha 31/01/2003 y b) si la copia de poder general de administración y disposición otorgado por Juana Rosa Cornejo a Otto Raúl Morton en la escritura n.º 364 de fecha 30/09/2002 fue expedida por esa escribanía y en caso afirmativo, si la copia es fiel del original que obra en el protocolo notarial de fecha 30/09/2002.

Además se dispuso librar oficio al escribano titular registral n° 53 Carlos José Díaz Márquez para que informe si la copia de acta de constatación de fecha 1/02/2005 correspondiente a la actuación notarial n° 00233805 se corresponde con el protocolo notarial de igual fecha.

Asimismo, se admitió la prueba de inspección ocular con informe ambiental ofrecida por la demandada, a la cual la actora adhirió. Por último, se admitió la prueba testimonial de reconocimiento y se citó al Sr. Juan Alberto Cayo Tarco a fin de que reconozca si la firma estampada en el contrato de comodato del inmueble del 01/06/18 es de su puño y letra.

Por proveído de fecha 15/05/24 se advirtió que por resultar voluminoso el expediente del juicio sucesorio ofrecido como prueba, por razones de economía procesal, eficiencia, eficacia y por el principio de cooperación procesal, se solicitaba a las partes interesadas que acompañen las actuaciones pertinentes.

Ello fue cumplido sólo por la parte accionante, quien en fechas 22/05/24 y 22/08/24 insistió en que los derechos que pretenden invocar los terceros que intervienen en este proceso, y conforme a los instrumentos que acompañan, tendrían su origen en la venta del inmueble objeto del juicio, realizada por el Sr. Otto R. Morton, quien a su vez actuaba como administrador de su madre Juana Rosa Cornejo (sic), la que decía ostentar el carácter de cesionaria de los derechos sobre diversos inmuebles (entre ellos el de Laprida n° 1213) de la fallecida Isabel Inés Silva. Ello, conforme a la escritura de transferencia de dominio acompañada y que habría sido realizada entre la señora Juana Rosa Cornejo y Francisco Jesús Silva, un supuesto hijo de la Srta. Isabel Inés Silva.

Sin embargo, destacó que por sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada, ha quedado establecido que la Srta. Isabel Inés Silva falleció sin hijos y que su testamento -por el que distribuyen sus bienes según su voluntad- fue aprobado. De allí que, según afirmó, todos los derechos que pretendió ostentar Otto R. Morton y compañía fueron inexistentes e ilegítimos por haberse determinado judicialmente la inexistencia del supuesto hijo. Puntualizó que, si se tuvo por inexistente el nacimiento de Francisco Jesús Silva, correspondía declarar en consecuencia la inexistencia de todos los actos derivados del falso heredero.

Concluyó que aún cuando Martha Cayo Galindo y Mabel Cayo Galindo lograsen acreditar ser sucesoras de su tía y supuesta compradora del inmueble por boleto de compra venta celebrado con Otto R. Morton, su pretensión debería ser rechazada.

Por proveído de fecha 27/08/24 se tuvieron presentes las manifestaciones vertidas para definitiva y posteriormente se tuvo por concluido el periodo probatorio. Practicada la planilla fiscal (SAE 19/09/24), consta su pago por ambas partes y los autos pasan a despacho para dictar sentencia (SAE 29/10/24).

CONSIDERANDO

5.- Traído el expediente a estudio corresponde aclarar en primer lugar que, al haber sido iniciado con posterioridad (04/09/23) a la entrada en vigencia (01/11/22) del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (en adelante NCP CCT), resulta aplicable la legislación procesal vigente (ley n° 9531).

Por otra parte, para la resolución de esta causa se seguirá el criterio conforme al cual los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; Fenocchiato Arazí, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, T. 1, pág. 620). Asimismo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; CSJT, sentencia n.° 1600 de fecha 22/12/2022, entre muchas otras).

6.- Efectuadas estas consideraciones, se tiene presente que el juicio de desalojo previsto por los artículos 489 y subsiguientes del NCP CCT tramita por las reglas del proceso sumario y sólo admite

discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa.

El art. 490, por su parte, dispone que la acción de desalojo procede contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible. De la simple lectura se advierte que la norma prevé quienes pueden ser demandados, no así quienes pueden demandar. La jurisprudencia en forma unánime ha entendido que «Pueden demandar el desalojo todos aquellos que tengan derecho a obtener la restitución de la tenencia de un bien, entre los que podemos enumerar al o los propietarios, el copropietario cuando el plazo de la locación se halla vencido, el locador, el locatario principal, propietario o no de la cosa, el poseedor, el comodante, el sucesor del locatario, el usufructuario, el usuario, tenedores precarios, etc. En relación al propietario corresponde sólo requerirle al mismo para poder promover acción de desalojo título y posesión, no siendo necesario inscripción registral, dado que el simple poseedor está legitimado para desalojar» (Peyrano, Jorge W. y Vázquez Ferreyra, Roberto; «Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe», Editorial Juris, T. 2, págs. 430/431).

En similar sentido se dijo que: “La acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra todo el que esté en la tenencia actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo) (Salgado, “Locación, Comodato, y Desalojo” Pág. 273).

En el presente caso, los actores promueven juicio de desalojo contra Juan Alberto Cayo Tarco y Ana María Avellaneda a fin de que se los condene a entregar libre de ocupantes la vivienda ubicada en Laprida n° 1213/17 de esta ciudad. Para así pretender, invocan su condición de sucesores de los legatarios de la titular dominial del referido inmueble de nombre Isabel Inés Silva y afirman que mientras tramitaba el juicio sucesorio de esta última, tuvieron la posesión del bien. Ello, hasta que los demandados ingresaron al inmueble de manera ilegítima, habiendo manifestado la dificultad de precisar la fecha exacta del inicio de tal ocupación.

Los demandados no comparecieron a la primera audiencia, por lo que se tuvo por decaído su derecho a contestar la demanda. Sin embargo, se presentaron dos personas a quienes, como se expresó más arriba, se les dio intervención en el juicio en el carácter de terceras interesadas (art 48 inc. 2 NCPCCCT). Se trata de las Sras. Martha Silvia Cayo Galindo y Mabel Cayo Galindo, quienes actúan como litisconsortes de la parte principal teniendo las mismas facultades procesales de Juan A. Cayo Tarco y la codemandada Avellaneda (Art. 49 segundo párrafo NCPCCCT).

Las nombradas reconocen que el inmueble perteneció inicialmente a Isabel Inés Silva, cuyo proceso sucesorio tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, y también fue ofrecido como prueba, quedando incorporado de manera digital a la causa (SAE 14/08/24).

Sin embargo, la defensa que esgrimen las nombradas para repeler la acción de desalojo, es que su tía, Yolanda Aurora Cayo Tarco, hermana del codemandado Juan Alberto Cayo Tarco, adquirió el inmueble en el año 2005 de parte de una persona que, a su vez, lo obtuvo de un hijo de la causante.

Aseveran que con posterioridad a ello, aproximadamente en el año 2017, esa tía les dejó las llaves del inmueble para que dispusieran del mismo en calidad de poseedoras. Arguyen que, en tal calidad, han celebrado numerosos préstamos de uso a los sobrinos de la Sra. Yolanda, quienes son también sus primos, entre los que cabe mencionar al hijo del demandado; y que, de este modo, han conservado la posesión del bien.

Sin embargo, durante la primera audiencia (SAE 24/04/24) los actores cuestionaron la validez del primer título de los antecesores de las terceras, el que constituye el origen de la cadena de transmisiones posteriores. Se trata de la enajenación del inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 30/03/93 que realiza el supuesto hijo de Isabel Inés Silva de nombre Francisco Jesús Silva a favor de Juana Rosa Cornejo, quien a su vez, mediante poder otorgado a su hijo Otto Morton, vendió el inmueble a la Sra. Yolanda Aurora Cayo Tarco.

La parte accionante entiende que resulta infundada la pretensión de las terceras de permanecer en el inmueble, en base a supuestos derechos que provendrían de un heredero de la Srta. Isabel Inés Silva que en realidad nunca existió, en tanto que las Sras. Cayo Galindo afirman que la cuestión de los antecedentes de dominio del bien en disputa resultan ajenos a la presente “litis” y enfatizan que poseen el inmueble de manera continua y efectiva.

7.- Sentadas las posiciones de las partes, se tiene presente 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 no mediere la negativa de tal calidad por la contraparte”. (CCDL Sala I°, sentencia n° 119 del 21/04/17, entre otros).

Del juicio sucesorio caratulado “Silva, Isabel Inés s/Sucesión. Expte N° 877/93” resulta que Isabel Inés Silva falleció sin herederos forzosos el día 26/03/1993 y que poco tiempo antes de su muerte dispuso de sus bienes a través de un testamento realizado por acto público. En efecto, mediante la escritura pública n° 4 de fecha 4/3/1993 autorizada por el escribano Francisco P. Risso Patrón, designó como legatarios de todos sus bienes, con excepción de cuatro inmuebles que no tienen vinculación con este juicio, a sus doce sobrinos carnales, entre los cuales se encontraban María Inés del Huerto Silva -hoy fallecida- (madre de la actora María Inés del Huerto Dori) y Julio Roque Franciso Silva -hoy fallecido- (padre del actor Julio Francisco Roque Silva). Dejó asentada su voluntad de que se forme un capital con sus bienes; que el monto resultante se divida en doce partes iguales de valores compensados; y que se adjudiquen los bienes a cada uno de los sobrinos mediante sorteo público.

Este testamento fue aprobado mediante resolución de fecha 22/5/2007 y el juez del juicio sucesorio dispuso su protocolización.

Con posterioridad, los legatarios presentaron un escrito con una denuncia de los bienes de la causante y con estimación de su valor; hicieron lotes equivalentes de los bienes y mediante sorteo realizado ante un escribano, acordaron su distribución.

El 25/3/2010 el juez aprobó las operaciones presentadas, dispuso la adjudicación del inmueble objeto de este juicio del desalojo a María Inés del Huerto Silva de Dori, a Julio Francisco Roque Silva y a Jesús Amado Silva en partes iguales ($\frac{1}{3}$ cada uno) y el 27/5/2010 se ordenó la expedición de los testimonios de hijuelas que se encuentran inscriptos en forma definitiva en el Registro Inmobiliario en la matrícula N-36001 conforme surge del informe de dominio (SAE 11/04/24).

En efecto, en el folio real respectivo, se puede observar que después del asiento registral a nombre de la causante (100%), el inmueble aparece inscripto en condominio entre los sobrinos de la causante: María Inés del Huerto Silva (33,33); Julio Roque Francisco Silva (33,33); y Jesús Amado Silva (33,33).

Asimismo, existe un asiento registral posterior del que resulta que el 16/10/18 , en el expediente sucesorio del referido sobrino Julio Roque Francisco Silva se adjudicó su porcentaje de 33,33 a sus

7 (siete) herederos por igual, lo que da un resultado de 4,76% para cada uno, es decir 1/21 del total. Entre esos herederos se encuentra el actor Julio Francisco Roque Silva (asiento 5). Por eso, el actor de este juicio: Julio Francisco Roque Silva aparece como condómino en aquella proporción de 1/21 del inmueble.

Por su parte, ha quedado probado que la otra heredera: María Inés del Huerto Silva, cedió a sus hijos María Inés del Huerto Dori (actora en este proceso) y José Antonio María Dori, los derechos y acciones hereditarios y posesorios de la sucesión de su tía Isabel Inés Silva y de su hermano Jesús Amado Silva -también fallecido-, mediante escritura pública n° 190 de fecha 21/9/2021.

En base a estos elementos corresponde analizar la legitimación activa, porque como se dijo, la falta de ese presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

Con respecto a Julio Francisco Roque Silva, ya se dijo que es condómino de una parte indivisa del inmueble y así surge de manera clara del folio real. A pesar de no ser el único dueño del inmueble, está facultado para demandar el desalojo.

En este sentido se ha expresado que si bien ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual o inmediato del derecho de propiedad, individualmente están habilitados para la deducción de una acción de desalojo por tratarse de un acto de administración que redunde en beneficio de todos, por lo que no requieren de la conformidad de todos los copropietarios. (CSJT, Sala Civil y Penal, “Arena Leiva, Pedro Fermin c/ Arce, Horacio Daniel s/ Desalojo”, sentencia de fecha 23/08/07).

En cuanto a la actora María del Huerto Dori funda su legitimación para reclamar este desalojo en el hecho de ser cesionaria de las acciones y derechos hereditarios y posesorios que le correspondían a su madre María Inés del Huerto Silva en el juicio sucesorio de “Silva Isabel Inés s/ Sucesión” que tramita por ante el Juzgado de Sucesiones de la III° Nominación (Expte n° 877/93) (cfr. instrumento adjunto del 21/09/21) y también menciona que su madre es heredera de su hermano Jesús Amado Silva (heredero a la vez de Isabel Inés Silva) por haber fallecido éste sin herederos forzosos.

Su título es la referida escritura pública de cesión n° 190 de fecha 21/9/2021. Sin embargo, en lo que respecta a la sucesión de Isabel Inés Silva, se observa que en el año 2021 María Inés del Huerto Silva ya no tenía derechos hereditarios sobre el inmueble de que se trata porque la comunidad hereditaria que otrora había existido entre los legatarios respecto de los bienes relictos, concluyó con la aprobación de la cuenta particionaria en aquél juicio sucesorio; y los legatarios pasaron de tener derechos personales sobre la herencia, a tener el derecho real de condominio sobre el bien adjudicado.

La Corte Suprema de Justicia de la Provincia, en un caso donde se planteó una situación similar a ésta, remarcó la idea de que el contrato de cesión de derechos y acciones hereditarios sólo puede tener lugar hasta el auto de aprobación de la partición porque ese acto pone fin al estado de indivisión de la herencia y los bienes son atribuidos “ut singuli” a los herederos. Sin embargo, dijo que “de ello no se deduce lógica ni necesariamente que los contratos que con posterioridad efectuaren las partes sean inválidos o nulos sino solamente que esos contratos no pueden ser los de cesión de derechos y acciones hereditarios pero nada impide que esa “cesión” continúe siendo válida bajo la especie de un contrato diferente. Es que los contratos son los que son y no los que las partes dicen que son (doctrina del art. 1326 CC). Y más allá de que las partes hayan calificado al acto negocial como un contrato de cesión y derechos hereditarios dijo que si la transferencia se efectúa por un precio cierto en dinero, no cabe duda que nos encontramos frente a una compraventa; si fuera gratuita, estaremos en presencia de una donación, y si a cambio se recibe

otra cosa, el contrato será de permuta. (CSJT, Sala Civil y Penal, sent: 1296 05/09/2017).

Ahora bien, en este caso, de todos modos, no está controvertido que María Inés del Huerto Silva también ha fallecido y que María Inés del Huerto Dori es su hija por lo que resulta aplicable lo dispuesto por el art. 2337 del CCCN dice que: “Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante”.

Por otra parte, como se expresó, en el contrato en cuestión también se cedieron los derechos hereditarios y posesorios que tenía María Inés del Huerto Silva en la sucesión de su hermano Jesús Amado Silva, quien falleció sin tener herederos legitimarios. Cabe recordar que al nombrado se le había adjudicado el 33,33% del inmueble objeto de este juicio, por lo que debe considerarse que la actora María Inés del Huerto Dori también recibió, en virtud del contrato de cesión, los derechos hereditarios que tenía su madre en la sucesión del nombrado.

8.- Al estar probado que los actores tienen título, resta analizar lo vinculado a la posesión.

Al respecto, la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha resuelto que: “El heredero y cesionario del causante que ejerció la posesión de un inmueble, goza de legitimación activa para solicitar el desalojo, sin necesidad de probar si tuvo o no posesión”. Este fallo, dictado en la causa: “Caro, María Mercedes vs/ Castillo”, Sara I, en sentencia del 24/11/2011, Cita: TR La Ley AP/JUR/1103/2011, resulta sumamente útil ya que en autos no está controvertido que Isabel Inés Silva tuvo la posesión del inmueble. Tanto es así que incluso las terceras alegan que su tía Yolanda Cayo Tarco recibió la posesión del bien de manos de quien a la vez la obtuvo de un heredero de la nombrada.

De ello se concluye que los actores de este juicio, como herederos de quienes fueron designados legatarios, están legitimados activamente en este proceso de desalojo. En efecto, si no está discutido que Isabel Inés Silva tuvo la posesión del inmueble, una vez aprobado el testamento pudo transmitirla a los legatarios y éstos transferirla a la vez a sus sucesores a título singular y universal.

En tal sentido la jurisprudencia sostuvo que “el fundamento impugnativo basado en la falta de prueba de la posesión de los demandantes respecto del inmueble objeto de litis deviene improcedente, ya que “el sucesor universal no requiere de la tradición de los bienes sucesorios para adquirir el dominio de los mismos, pues ya tiene la posesión por disposición de la ley, y en virtud de ello puede tomar posesión material de los bienes hereditarios por autoridad propia, sin necesidad de formalidad alguna, ni de autorización judicial ni de declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamento el heredero posee aunque no tenga, posee aunque no haya manifestado la intención de poseer” (Ferrer, Francisco, M, Código Civil Comentado. Sucesiones, t. I, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2008, p. 417) (Conf. CCDL - Sala 3, autos B.L.B.Y.O. Vs. R.B.D.V.Y.O. S/ DESALOJO, Nro. Sent: 172 Fecha Sentencia 03/07/2018).-

Ahora bien, recordemos que las terceras han resistido la pretensión de desalojo argumentando que son poseedoras del inmueble.

Como se dijo, al contestar la demanda las terceras adujeron que su tía Yolanda Cayo Tarco, hermana de su padre Juan Manuel Cayo Tarco, recibió la posesión del bien en febrero del año 2005 por haberlo comprado a una persona que a su vez lo hubo de un hijo de la causante; y para acreditar esos dichos acompañaron un boleto de compraventa intervenido por la Dirección General de Rentas, y un acta de entrega de la posesión. Agregaron que su tía construyó una habitación, un

baño y una cocina comedor, y que luego les dejó el inmueble “a fin de que continuemos la posesión de aquella”. Más adelante insistieron con la idea de que son continuadoras de la posesión ejercida por su tía y que ésta les dejó las llaves cuando regresó a Perú aunque no dan precisiones acerca de cuándo ocurrió eso.

La relación de parentesco entre las terceras y la mencionada Cayo Tarco (tía-sobrinas) ha sido confirmada mediante la inscripción de sucesión intestada que declara al Sr. Juan Manuel Cayo Tarco como heredero de la Sra. Yolanda Aurora Cayo Tarco, acreditando que es su hermano (SAE 26/04/24). Además, se presentó las actsa de nacimiento de las terceras, las cuales demuestra que son hijas del referido Juan Manuel Cayo Tarco (SAE 26/04/24).

Por otra parte, del boleto de compraventa que adjuntan es de fecha 30/01/05, no tiene fecha cierta pero está sellado (SAE 26/04/24). De él se desprende que Otto Raúl Morton, concurre en el carácter de apoderado de la Sra. Juana Rosa Cornejo (cfr. poder que adjuntan en escritura n° 364 del 30/09/02), y vende, cede y transfiere el inmueble de calle Laprida n.° 1213 de esta ciudad a Yolanda Aurora Cayo Tarco. Respecto al precio fijado en \$10.000, se hace constar un pago parcial de \$4.000 recibidos en aquel acto por el vendedor y se convino que el saldo se pagará en tres cuotas de \$2.000 cada una, venciendo la última el 1 de mayo de 2005. Según lo acordado, el vendedor se compromete a formalizar la transferencia del dominio en forma inmediata al cumplirse el trámite de inscripción en el Registro Inmobiliario de la escritura pertinente.

Asimismo, según se adelantó, existe un acta de constatación notarial del 1 de febrero de 2005 por la cual el Escribano Carlos Díaz Márquez se constituyó en el inmueble citado dejando constancia de que Morton procede a hacer entrega de la posesión del inmueble a la compradora, quien recibe las llaves. Ello, en virtud del boleto de compraventa existente entre las partes.

Complementariamente, se adjuntó una boleta de EDET y otra de la Sociedad Aguas del Tucumán en las que figura la Sra. Yolanda Aurora Cayo Tarco como cliente, ambas refiriéndose al inmueble de calle Laprida n° 1213 de esta ciudad. La primera boleta corresponde al período de abril del año 2006, mientras que la segunda se refiere al período de julio del año 2011. Asimismo, se acompañó un plan de financiación de pago emitido por la SAT a nombre de la mencionada Cayo Tarco, en el cual ella reconoce la deuda correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009, acordando la realización de un plan de pago. A ello se suman varios tickets emitidos por SAT con el sello de "pagado", que comprenden el período adeudado.

Para reafirmar la posesión en cabeza de su pariente destacan que María Inés del Huerto Silva en el año 2014 inició un juicio de reivindicación en contra de Yolanda Cayo Tarco, lo que a su criterio demuestra que ya en esa fecha su tía tenía la posesión del inmueble y ello era conocido por los actores. Aclaran que a comienzos del año 2017 la actora desistió del juicio y ello puede corroborarse con la compulsa del expediente en la página web del Poder Judicial de Tucumán.

También afirman que, como el bien estaba desocupado y existía peligro de ocupación por parte de terceros, las Sras. Cayo Tarco realizaron numerosos préstamos de uso a sus primos, entre ellos a Jonás Flores, refiriendo que el nombrado es hijo de Juan Alberto Cayo Tarco, quien vendría de este modo a ser tío de las nombradas.

Por su parte, los actores presentaron como prueba de su posesión tres contratos de locación, fechados el 10 de febrero de 1989, el 12 de noviembre de 1996, y el 20 de diciembre de 1998, cuyo objeto es el inmueble del litigio. De los términos de dichos contratos se desprende que todos ellos fueron celebrados entre Isabel Inés Silva y luego por las administradoras provisorias de su Sucesión, en su calidad de locadora, y Marta Inés Romero, en su condición de locataria. Además, se acompañaron seis recibos de pago emitidos por la locataria dentro del período de vigencia de los

mencionados convenios, los cuales presentan el membrete de la inmobiliaria “Acotto y Asociados”. A su vez, se añadieron seis recibos extendidos por la citada Inmobiliaria a nombre de Isabel Inés Silva en concepto de alquiler mensual del inmueble de litis, siendo el más antiguo el de septiembre de 1995 y el más reciente el de septiembre de 2001. Complementariamente, se adjuntó una boleta de pago de CISI, correspondiente al período de febrero de 2004, en la cual figura Isabel Inés Silva como contribuyente. Por último, el actor acompañó una carta documento con sello postal de lectura ilegible, mediante la cual se intima al demandado, Juan Alberto Cayo Tarco, a desocupar y entregar el inmueble en litigio.

De esta manera, los contratos de locación mencionados constituyen prueba de la posesión ejercida por Isabel Inés Silva y por las administradoras del sucesorio con posterioridad a su muerte, acaecida en el año 1993. Lo mismo ocurre con los recibos de alquiler acompañados, ya que revelan que la “sucesión” realizó actos posesorios del bien, como por ejemplo darlo en locación, posiblemente hasta que Yolanda Cayo Tarco ingresó al inmueble en el año 2005.

Las pruebas presentadas por la actora, consistentes como se dijo, en una boleta del impuesto inmobiliario correspondiente al período de octubre de 2010, el pago anual del mismo impuesto correspondiente al año 2015, y un recibo de CISI del año 2011 revelan que a pesar de que el bien estaba ocupado por terceros, la sucesión se comportaba como dueña y ese es precisamente el motivo por el cual la Sra. María Inés del Huerto Silva inició con fecha 23 de julio de 2014 un requerimiento de mediación contra Yolanda Aurora Cayo Tarco con el objeto de recuperar la posesión del bien mediante el juicio de reivindicación del inmueble, dando lugar a las actuaciones radicadas en el Juzgado Civil y Comercial Común de la IVª Nominación (Expte. 2121/14) .

Asimismo, en el juicio sucesorio, luego de expedidas las hijuelas (27/5/2010) a favor de María Inés del Huerto Silva, a pedido de su hija homónima pero de apellido Dori, con fecha 7/8/2023 se ordenó una inspección ocular en el inmueble objeto de este juicio con el objeto de constatar quiénes lo ocupaban y a qué título. Fue en esa oportunidad que el oficial de justicia fue atendido por Ana María Avellaneda quien manifestó vivir aproximadamente desde el año 2018 en el inmueble junto a su pareja Juan Alberto Cayo Tarco “tenedor a título gratuito hasta que las propietarias nos lo soliciten” (ver mandamiento del 7/8/23 en el juicio sucesorio de Isabel Inés Silva)

. Cabe tener presente que las terceras acompañaron una “constancia de inscripción de sucesión intestada” de la que resulta que Aurora Yolanda Cayo Tarco falleció en Perú en fecha 27/2/2018 declarándose que le sucede como heredero su hermano Juan Manuel Cayo Tarco, padre de las terceras. Ello corrobora que la nombrada se trasladó a Perú, y posiblemente esa sea la razón por la que en el año 2017 se desistió del juicio de reivindicación promovido en su contra.

Ahora bien, es dable pensar que al estar fallecida Yolanda Cayo Tarco, las “propietarias” a las que se hace referencia en la inspección ocular, son las terceras de este proceso, quienes se han presentado como continuadoras de la posesión de su tía pretendiendo de ese modo repeler el desalojo.

Sin embargo, no se ha acreditado en el expediente que Yolanda Cayo Tarco haya efectuado acto alguno de cesión de derechos, o dado mandato de administración o disposición del bien, en favor de sus sobrinas ni de los actuales ocupantes. En efecto, no hay pruebas de la alegada entrega de las llaves, ni existe vínculo de derecho o título traslativo de dominio o de la posesión por parte de su tía, oneroso o gratuito, de carácter universal o singular, que ligue a la tía con las sobrinas. Por el contrario, consta que aquella falleció en el año 2018 y que su único heredero declarado, su hermano Juan Manuel Cayo Tarco, reside en Perú y no ha comparecido en estos autos ni acreditó haber adquirido ni transmitido derecho alguno sobre el inmueble.

Esta ausencia de vínculo jurídico entre la anterior ocupante y las actuales hace imposible considerar la existencia de una posesión continuada con efectos jurídicos. En consecuencia, debe entenderse que existen dos posesiones distintas: la esgrimida por las terceras, y la que habría ejercido la tía. De ello se deriva que Martha Silvia y Mabel Cayo Galindo no pueden prevalerse de los elementos probatorios de la posesión de su tía para solicitar el rechazo del desalojo.

9.- Por lo tanto, debe analizarse si ellas han probado la propia posesión con aptitud suficiente para repeler esta acción.

Recordemos que no procede la demanda de desalojo -sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias que restan al propietario- si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca justificando así la seriedad de su pretensión. (Salgado, Alí Joaquín “Locación, Comodato y Desalojo”, Editorial Rubinzal - Culzoni, página 57 y 577). En similar sentido se dijo que debe rechazarse el desalojo: “si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión, no bastando para ello con mentar o invocar el título de poseedor para enervar la pretensión que lo anima. (SCBA in re: Junarsa SACIFIA c/ Constanzo, Leopoldo Salvador. sentencia de fecha 04/03/09).

Las terceras adjuntaron como prueba un contrato de comodato del inmueble en cuestión celebrado el 1 de junio de 2018, entre Martha Silvia Cayo Tarco en su carácter de comodante y el demandado Sr. Juan Alberto Cayo Tarco en su carácter de comodatario. De los términos del contrato surge que la comodante otorga en comodato al comodatario el inmueble objeto de litis, destinado al uso exclusivo como vivienda del comodatario y su pareja, Ana María Avellaneda. En cuanto al plazo de duración, las partes acordaron que, si bien no se establece un plazo específico, el préstamo finalizará cuando la comodante lo requiera mediante notificación fehaciente con la antelación indicada en el contrato.

Aunque la actora negó la autenticidad de este instrumento, que no tiene fecha cierta, el demandado Juan Alberto Cayo Tarco compareció ante este juzgado el 15/05/24 y reconoció que la firma, la aclaración y el número de DNI en el contrato de comodato son de su puño y letra. Lo manifestado por la codemandada Avellaneda, pareja del Sr. Cayo Tarco, durante la inspección ocular ordenada en el expediente “Silvia Isabel Inés s/ Sucesión, expte. N° 877/93” en fecha 07/08/23, también refuerza la tesis de su tenencia en el inmueble. Como se dijo, en dicha ocasión, Avellaneda afirmó que, junto a su pareja, son tenedores a título gratuito y que devolverán el inmueble a las propietarias cuando se les requiera.

Por otra parte, al contestar la demanda también dijeron que le habían prestado el bien a su primo Jonás. Si bien no acompañaron ningún documento que pruebe esta aseveración, en el juicio sucesorio consta que en fecha 30/8/2017 (fs. 3678) el inmueble estaba efectivamente ocupado por Jonás Marcelo Cayo Valdéz, junto a su señora y dos niños. Sin embargo, en esa oportunidad el nombrado manifestó haberlo adquirido a Otto Morton, por lo que esta prueba tampoco contribuye a abonar la posesión de las nombradas.

El artículo 1928 del CCCN enumera los actos posesorios: cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga. A pesar de que la norma es ejemplificativa, las terceras no han probado ninguno de estos actos ni otros de los que se pueda inferir la posesión invocada. En efecto, aunque también acompañaron facturas de los servicios de agua y luz, éstas son útiles para probar la ocupación, pero no acreditan la posesión “animus domini” por cuanto cualquier tenedor los paga si quiere vivir dignamente.

De todo lo expuesto se concluye que el único documento que probaría la posesión de las terceras es el contrato de comodato reconocido en este juicio, el que resulta insuficiente para acreditar en términos verosímiles la seriedad de la defensa de posesión.

Por todo lo expuesto se concluye que ni los demandados ni las terceras han logrado probar su derecho a permanecer en el uso y goce del bien, frente a los actores que por el contrario han demostrado tener un título suficiente para reclamar la devolución del bien.

10.- Finalmente, cabe hacer ciertas precisiones en torno al debate sobre la validez de la alegada venta del inmueble mediante boleto de fecha 30/03/93 que realiza el supuesto hijo de Isabel Ines Silva de nombre Francisco Jesús Silva a favor de Juana Rosa Cornejo, quien a su vez, mediante poder otorgado a su hijo Morton, transmitió mediante un boleto de compraventa el inmueble a la Sra. Yolanda Aurora Cayo Tarco.

Respecto de esta primera operación de venta, se acompañó copia del testimonio de transferencia de dominio ordenada en el Tribunal arbitral en el juicio: Cornejo Juana Rosa c/ Francisco Jesus Silva s/ cumplimiento de contrato, Expte: 6640/2002. En este proceso, el Laudo ordenó al Registro Notarial N° 34 de la provincia de Santiago, que proceda a confeccionar la escritura pública de transferencia de dominio del inmueble de litis, adjudicado por el Laudo a la Sra. Cornejo (SAE 26/04/24). Además, se acompañó el poder general de administración y disposición otorgado por la citada Cornejo en favor de Otto Raúl Morton mediante escritura pública n° 364 de fecha 30/09/02 (SAE 30/04/24), a lo cual le siguió la compraventa antes analizada realizada por éste último en representación de su madre en favor de la Sra. Cayo Tarco (SAE 26/04/24).

Puntualmente la parte actora sostuvo que el Sr. Francisco Jesús Silva, quien figura como hijo de la Sra. Isabel Inés Silva, en realidad nunca existió. Destacó que ello ya fue materia de cosa juzgada en el sucesorio ofrecido como prueba, y que como consecuencia de ello toda la cadena de transmisiones del inmueble que se originó en aquél heredero inexistente, es inválida. Menciona las siguientes actuaciones:

- Sentencia de nulidad de inscripción de filiación y nacimiento de Francisco J.Silva, supuesto hijo (cuerpo XI°)
- Sentencia de nulidad de declaratoria de herederos en Santiago del Estero a favor de Francisco J.Silva (cuerpo XI°)
- Acta de nacimiento del supuesto heredero forzoso, con inscripción de nulidad en marginal (cuerpo X°)
- Aprobación de testamento a favor de los sobrinos de la causante (XIV°)
- Oficio a Juzgado Federal que da cuenta de acción penal respecto al fraude cometido (cuerpo XV°)
- Expedición de hijuelas a favor de los herederos testamentarios (SAE 11/03/24).

Al respecto cabe decir que no obstante estar probado que el referido supuesto heredero nunca existió, la validez de los actos por él realizados, resulta ser ajena al objeto del presente juicio de desalojo. En efecto, como se dijo, en el marco de este proceso quedan excluidas las cuestiones que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa siendo ajeno a su órbita, cuestiones que lleven a dirimir la propiedad o la posesión. Además, tampoco sería posible juzgar si la venta realizada a Juana Rosa Cornejo es inexistente o nula, ya que los involucrados en ese acto no son parte en este proceso.

En mérito a todo lo analizado, concluyo que corresponde hacer lugar a la acción de desalojo deducida, cuyos efectos se hacen extensibles a las terceras.

11.- Las costas se imponen a los demandados y terceros vencidos en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 60 del CPCC).

12.- Se difieren los honorarios para cuando las partes y letrados intervinientes estimen el valor locativo mensual del inmueble objeto de la presente acción, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 57, 39, inciso 3, y 4 de la ley 5480.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo incoada por la parte actora en contra de Juan Alberto Cayo Tarco y Ana Maria Avellaneda, respecto del inmueble ubicado calle Laprida n° 1213/17 de esta ciudad. En consecuencia, se condena a los demandados y demás ocupantes a desocupar y hacer entrega a los actores, libre de todo ocupante y cosas, en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública con orden de allanamiento de domicilio si el caso lo requiere.

II.- HACER EXTENSIVA la condena a Martha Silvia Cayo Galindo y Mabel Cayo Galindo.

III.- COSTAS a la demandada y terceros vencidos

IV.-DIFERIR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

V.-HAGASE SABER.-

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

JUEZA

Actuación firmada en fecha 30/04/2025

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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