

Expediente: **165/22**

Carátula: **VARGAS CLAUDIO JORGE Y ROMERO GLADYS ISABEL DEL VALLE C/ DIAZ GLADYS Y DIAZ MARIA ADELMA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. I**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **06/10/2023 - 04:45**

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

90000000000 - ROMERO, GLADYS ISABEL DEL VALLE-ACTOR

90000000000 - DIAZ, GLADYS-DEMANDADO

90000000000 - BRITO, GERARDO ADAN-CO-DEMANDADO

30716271648857 - VARGAS, CLAUDIO JORGE-ACTOR

30716271648834 - DIAZ, MARIA ADELMA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. I

ACTUACIONES N°: 165/22



H20441437909

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la Ia Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°

168TOMO

2023

JUICIO: VARGAS CLAUDIO JORGE Y ROMERO GLADYS ISABEL DEL VALLE c/ DIAZ GLADYS Y DIAZ MARIA ADELMA s/ DESALOJO EXPTE N° 165/22-

CONCEPCIÓN, 05 de Octubre del 2023.-

AUTOS VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados **VARGAS CLAUDIO JORGE Y ROMERO GLADYS ISABEL DEL VALLE c/ DIAZ GLADYS Y DIAZ MARIA ADELMA s/ DESALOJO EXPTE N° 165/22**

RESULTA

Que en fecha 11.05.2022 se presenta el letrado Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, y en el carácter de apoderado de la parte actora Claudio Jorge Vargas, DNI:N° 13.555.266 y Gladys Isabel del Valle Romero, DNI:N° 17.195.560, ambos con domicilio en Barrio 40 Viviendas, calle Los Lapachos y Los Ceibos, de la localidad de La Cocha y

constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 30716271648857, inicia demanda de desalojo por intrusión en contra de Gladys Díaz, DNI:444664, María Adelma Díaz, DNI: N° 4,929,269 y Gerardo Adam Britos, DNI: N° 8,098,764 a fin de que restituyan el inmueble objeto de litis.

Alega que sus mandantes adquirieron por boleto de compraventa celebrado con Francisco Antonio Macías en fecha 15.09.09, un lote de terreno en la localidad de Villa Belgrano, Depto. J. B. Alberdi, Tucumán, que mide al Este 101, 68 y 52 mts, al Oeste 99,30 mts, al Norte 94,83 y 49,12 mts y al Sur 115, completando un total de 1 hectárea.

Afirma que tratándose de un inmueble rural, lo arrendaron varias veces al Sr. Julio Cesar Leguizamón, hasta el año 2020, que el arrendador decidió retirarse debido a que la familia Díaz, demandados en este proceso, continuamente lo molestaban.

Aclara que los Díaz, son una familia que tiene sus terrenos y vivienda colindante a la de sus mandantes. Incluso, fueron los dueños originales de dichas tierras que luego fueron adquiridas por Francisco Antonio Macías en el juicio de "MACIAS FRANCISCO ANTONIO S/ USUCAPION" tramitado por ante el Juzgado Civil y Comercial de la Segunda Nominación de este Centro Judicial.

Refiere que en el año 2020 sus mandantes tomaron conocimiento de la intrusión y usurpación de parte de los Díaz, de la totalidad del terreno objeto de este juicio, colocando un alambrado y cerrando completamente el paso. Ofrece como prueba el proceso radicado en la Unidad Fiscal de Investigación y Enjuiciamiento de Delitos contra la Propiedad, del Centro Judicial Concepción, donde se está tramitando la causa: "Díaz Rosa s/ Usurpación de propiedad" Legajo C-00971/2021."

Ofrece la siguiente documental: 1) Copia simple en 6 fs. de Boleto de compraventa de fecha 15.09.2019, con firma certificada por escribano Público, copia agregada a expediente N° 31489, iniciado ante la Dirección General de Catastro, 2) Original de Aclaración de Boleto de compra venta de fecha 10.06.2010, con hoja de actuación notarial de certificación de firmas por Escribano Público. 3) Original de Contrato de arrendamiento, con certificación policial de firma. 4) Informe de dominio del Registro Inmobiliario de la provincia, folio real Padrón Inmobiliario N°63770. 5) Informe de dominio del Registro Inmobiliario de la provincia, folio real Padrón Inmobiliario N°60475.- 6) Formulario de denuncia ante la Policía de Juan Bautista Alberdi, de fecha 05.02.2021. 7) Copia digitalizada de Testimonio de escritura del proceso "Macías Francisco Antonio s/ Usucapion, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la II nom. de este Centro Judicial. 8) Actuaciones procesales correspondientes al legajo: C 00971/2021 "DIAZ ROSA S/ USURPACIÓN DE PROPIEDAD ART 181 VICT. VARGAS CLAUDIO".-

I.- Por decreto de fecha 22.12.2022 se ordena correr traslado de la demanda y se fija fecha de Primera Audiencia del proceso sumario. Se ordena la constatación del art. 496 NCPCCCT, practicándose la misma en fecha 17.03.2023 por el Sr. Juez de Paz de Villa Belgrano (agregada en autos en fecha 20.03.2023).

En fecha 20.04.2023 se celebra la primera audiencia conforme art. 468 NCPCCCT, videograbada, a la cual comparecen los actores con su letrada apoderada Johanna Capelusnik, auxiliar de Defensor Itinerante, la demandada Sra. María Adelma Díaz, D.N.I. N° 4.929.279 con la representación del Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial Civil y Comercial I° Nominación. En este acto la parte demandada contesta demanda. No comparecieron los demandados Gladys Díaz y Gerardo Adan Brito, por lo que se tiene por incontestada la demanda a su respecto.

El Dr. Carbonell, en representación de la demandada María Adelma Díaz, luego de hacer una negativa general de los hechos invocados en la demanda, niega la intrusión y que exista la obligación de restituir. Niega que los actores hayan ingresado al inmueble y tomado posesión del

mismo. Dice que el actor, al alegar ser propietario debe probar la posesión y el hecho que haya arrendado no implica que haya tomado la posesión, por lo que esta parte estima que debió iniciarse la acción petitoria o posesoria o la prescripción adquisitiva que no consta. Manifiesta que el inmueble de su representada lleva el padrón N° 60475, que ella lo posee en carácter de heredera de su padre Juan Atilio Diaz. Que lo adquiere del Sr. Arroyo. Que la actora solicita el desalojo de otro padrón el N° 63770.-

Respecto a la documentación ofrecida por la actora, manifiesta que son actos jurídicamente válidos. No la impugna.

Acompaña la siguiente documentación: 1) copias simple en 5 fs. de Testimonio de Hijuela en 3 fs., 2) informe del Registro Inmobiliario del padrón N.° 60475.-

Invitadas las partes a conciliar, las mismas no llegaron a un acuerdo, por lo que se delimitaron los hechos controvertidos y conducentes sobre los que no hay conformidad y se ofrecieron pruebas.

II.- En la segunda Audiencia de Producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva, celebrada en fecha 22.06.2023 videograbada, se producen las siguientes pruebas:

Por la PARTE ACTORA: CPA1: Instrumental, CPA2: Testimonial:

producida CPA3: declaración de parte, se llama a declarar a la Actora Sra. Gladys Isabel del Valle Romero, CPA4: Confesional, producida.-

Pruebas ofrecidas por la PARTE DEMANDADA CPD1: Instrumental. CPD2: inspección ocular, producida. CPD3: testimonial, producida.-

En fecha 03.07.2023 se confecciona planilla fiscal y pasan los autos a despacho para resolver.

En fecha 10.08..2023, previo a resolver y como medida para mejor proveer, se ordena requerir a la parte actora original de Boleto de Compraventa de fecha 15.09.2009 y a la demandada la documentación original ofrecida oportunamente, en soporte papel, en el término de 5 días, bajo apercibimiento de aplicar sanciones conminatorias (art. 177 NCPCCCT). La que es acompañada en fecha 16.08.2023 por la demandada, y en fecha 28.08.2023 por la actora, mandándose volver los autos a despacho para resolver por decreto firme de fecha 30.08.2023.

CONSIDERANDO:

Sin perjuicio de que la actora consigna al final del apartado 4 de su escrito de demanda que persigue recuperar el terreno que es de "su propiedad", de la plataforma fáctica que describe resulta que la calidad que pretende es la de poseedor del inmueble ubicado en la localidad de Villa Belgrano, Depto. J. B. Alberdi, Tucumán, que mide al Este 101, 68 y 52 mts, al Oeste 99,30 mts, al Norte 94,83 y 49,12 mts y al Sur 115, completando un total de 1 hectárea, esgrimiendo un Boleto de Compraventa con firmas certificadas por escribano público en fecha 15.09.2009, mediante el cual adquiere el inmueble de litis del Sr. Francisco Antonio Macías, identificando el inmueble con Padrón N° 63770. Alega que los demandados (vecinos colindantes del inmueble) se mantienen en el inmueble en carácter de intrusos.

El Dr. Carbonell en representación de la demandada María Adelma Diaz, niega que los actores hayan ingresado al inmueble y tomado posesión del mismo. Manifiesta que el inmueble de su representada lleva el padrón N° 60475, que ella lo posee en carácter de heredera de su padre Juan Atilio Diaz, que lo adquiere del Sr. Arroyo, que la actora solicita el desalojo de otro padrón el N° 63770. Niega ser intrusa con obligación de restituir.

Respecto de los codemandados Gladys Díaz y Gerardo Adán Brito, en virtud de lo previsto por el art. 467 NCPCT, se tiene por incontestada demanda.

De las posiciones de las partes surge que la actora reclama la restitución de una porción de un terreno de mayor extensión, invocando la calidad de poseedora, en virtud de un Boleto de Compraventa y la demandada invoca ser poseedora en carácter de heredera de su padre.

Encontrándose trabada la litis en estos términos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Legitimación activa: 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).-

El código procesal no establece en forma expresa quiénes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino sólo quienes pueden ser demandadas (legitimación pasiva), pero al ser esta acción una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa, quien tiene derecho a recuperar la tenencia, tendrá derecho a demandar, y en principio son: el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante.

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse aún de oficio, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

Cabe definir a la legitimación como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y las personas a las que la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa (Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, Tomo I, págs. 405/406). La legitimación es entonces "un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión, en efecto, debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada." (ob. cit., pág. 406). De allí que la ausencia de legitimación, sea activa o pasiva, torna admisible la llamada defensa de "falta de acción".-

Siguiendo esta línea de razonamiento, habiendo los actores fundado la acción en su calidad de poseedores del inmueble con boleto, y habiendo la demandada negado la posesión de los actores, pesa sobre los actores la carga de acreditar la condición esgrimida.-

Los actores manifiestan que tomaron posesión del inmueble en virtud de los Boletos de Compraventa acompañados, y que tuvieron la posesión del inmueble hasta el año 2020, año en que el arrendatario decidió retirarse del terreno debido a que la familia Díaz, demandados, continuamente los molestaban.

Acompañan Boleto de Compraventa de fecha 15.09.2009, cuyas firmas se encuentran certificadas por la Escribana Carmen Inés Macellari, titular del Registro N° 24 de esta provincia en igual fecha, y consta pagado el correspondiente impuesto de sellos. De clausula primera y segunda surge que el vendedor Francisco Antonio Macías, vende al Sr. Claudio Jorge Vargas, una fracción, del inmueble que le fue adjudicado en los autos caratulados “Macías Francisco Antonio s/usucapion”, ubicado en la localidad de Villa Belgrano, dpto Rio Chico, cuya nomenclatura catastral es: Padrón N.º 63770,

Matr y N.º de Orden 32403/3. Que la mencionada adjudicación fue protocolizada el 21 de Febrero de 1983 por Escritura N.º 22, pasada ante el registro N.º 11 de esta provincia, cuyo testimonio figura inscripto en el Registro Inmobiliario con la Matrícula R-4989.

Además, a fin de individualizar dicha fracción de terreno vendida, acompañan Aclaración de Boleto de Compraventa, de fecha 10.06.2010, con actuación notarial para certificación de firmas de Francisco Antonio Macías y Claudio Jorge Vargas de fecha 10.06.2010, por la Escribana Carmen Inés Macellari, titular del Registro N° 24 de esta provincia, por el cual en clausula segunda se individualiza el inmueble objeto de venta: a) el lote es de 10 mtrs por 30mtrs de fondo. b) que en dicho boleto se omitió describir la fracción ubicada al oeste de este lote de 5 mtrs, de frente y contrafrente, por 30 mtrs de fondo, y la fracción ubicada al norte de lo ya descripto, que mide al norte 94,83 y 49,12 ms. al sud 115 ms. al este 101,68 y 52 ms, O sea que el total del inmueble objeto de la operación mide al Sud, sobre calle Pública 15 mtrs, al Este de sud a Norte, 30 ms. luego continua al Oeste a Este, formando un martillo a favor, 100 mtrs lindando al sud con el resto del inmueble que se reserva el vendedor y que

se destinará a loteo.

Ambos Instrumentos privados, con firmas certificadas por escribano público, el primero que en copia simple no desconocido por la contraria, y el segundo en original tengo a la vista, tienen validez y plena eficacia probatoria, conforme arts. arts 314 CCCN, y 330 NCCCT.-

El art. 1909 del CCCN prescribe que "Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".

Para que exista posesión en el concepto legal de la palabra, es necesario el concurso de dos condiciones: detentación de una cosa bajo el poder de una persona (elemento material de la posesión) y que esta detentación se efectúe con la intención, de parte del poseedor, de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella, se tenga o no el derecho de propiedad (elemento intelectual o psicológico de la posesión, conocido con el nombre de *animus domini o animus rem sibi habendi*) (CCiv. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, sala 4ª, 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1).

Abordando el análisis del plexo probatorio rendido por los actores, entre la instrumental ofrecida como prueba, acompañan un contrato de arriendo, celebrado en fecha 17.05.2010, entre el Sr. Vargas Claudio Jorge (actor) en el carácter de arrendador, y el sr. Leguizamón Julio Cesar, como arrendatario, constando en cláusula quinta que el arrendatario se obliga a destinar dicha finca a la explotación de tabaco u otro cultivo agrícola. Contrato que según cláusula séptima tendrá una duración de 8 años, con opción de prórroga. En tal instrumento privado se observa que las firmas están certificadas por funcionario policial, Alvaro Barrionuevo, oficial principal, de la Policia de Tucuman, Comisaria de J.B.Alberdi. Fue reconocido por el arrendatario mediante declaración testimonial rendida en segunda audiencia videograbada (CPA2) y reconocido por la demandada Maria Adelma Diaz en su declaración testimonial efectuada en la causa legajo: C 00971/2021 "DIAZ ROSA S/ USURPACIÓN DE PROPIEDAD ART 181 VICT. VARGAS CLAUDIO", cuyas copias digitalizadas fueron remitidas por mail a este juzgado por la Unidad Fiscal de Investigación Especializada en Robos y Hurtos, y tengo a la vista en este acto.-

En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento en cuestión, tratase de un instrumento privado, que además de haber sido reconocido en sede judicial por el arrendatario, su autenticidad no fue negada ni impugnada por la demandada, por lo que conforme arts. arts 314 CCCN, y 330

NCCCT, tiene validez y plena eficacia probatoria.-

Tal contrato de arriendo acredita que los actores se encontraron en posesión del inmueble de litis desde el año 2010, disponiendo del mismo con ánimo de dueños, constituyendo su celebración un acto posesorio en los términos del art.1909 CCCN.-

A fin de probar la posesión sobre el inmueble, los actores también ofrecieron el testimonio del Sr. Luis Ariel Macías, DNI 21.748.539, con domicilio en B° Centro de la localidad de Villa Belgrano, arquitecto, empleado público, quien es hijo del Sr. Francisco Antonio Macías, quien vende el inmueble de litis a los actores. Y el testimonio de Julio Cesar Leguizamón, DNI 29.973.916, con domicilio en calle Principal s/n, El Pacará, Villa Belgrano, de profesión abogado, quien arrendó el lote para realizar actividades de agricultura y cargó con la intrusión de los demandados. Ninguno de los testigos fue tachado por los demandados.

El testigo Luis Ariel Macías, declara como su padre adquiere un terreno de mayor extensión que fue loteado, y que conoce que una fracción del mismo le fue vendida al matrimonio Vargas. Asimismo aclara que esas tierras siempre fueron trabajadas por su padre, incluso por él, y que las adquirió su padre a través de un juicio posesorio.

Particular relevancia cobra el testimonio rendido por el testigo Leguizamón, quien identifica el inmueble de litis, determina sus linderos, y dice específicamente que al Este, el inmueble (de litis) es colindante con el inmueble de los Díaz, y ratifica su carácter de arrendatario del mismo. Es decir, reconoce la celebración del contrato de arriendo con los actores y haber trabajado cultivando tabaco en el terreno de litis, por contrato escrito hasta el 2018 y continuar un año más (2019/2020) por contrato verbal. Asimismo, afirma haber dado fin al arriendo,

en virtud de la intrusión y sucesivas amenazas hasta con machete, que le impedían trabajar la tierra.

Cuando se le pregunta quienes lo amenazaban y no lo dejaban trabajar, contesta “María Díaz, y su hermano de bigotes”. Asimismo afirma que lo declarado por él, puede ser constatado en la Subsecretaria de Asuntos Agrarios, sector tabaco, ya que él posee un Número de Registro de productor agropecuario, donde constan los años que trabajó y el inmueble en que lo hizo.

De modo, que del testimonio de Leguizamón y de la aclaración de cada uno de sus dichos, surge claro que los demandados son vecinos colindantes del terreno de litis, que Leguizamón trabajaba el terreno de litis en virtud de un contrato de arriendo con los actores, lo que sitúa a los actores en la posesión del inmueble hasta el año 2020 (año que decide el arrendatario dejar de arrendar por problemas con los demandados).

El testimonio del testigo Macías es coincidente con la instrumental acompañada por el actor, con los Boletos de Compraventa, con informe del Registro Inmobiliario Padrón, R- 4989, Matricula 63770, donde consta en el asiento 6 de antecedentes dominiales la propiedad de “Macías Francisco Antonio”, y con Copia digitalizada de Testimonio de escritura del proceso "Macías Francisco Antonio s/ Usucapión, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la II nom. de este Centro Judicial, donde consta que el inmueble de litis fue por el Sr. Macías, quien adquiere el dominio del bien, en virtud de un juicio de prescripción de dominio.

Ahora bien, resulta oportuno precisar que la valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia y privativa de los jueces de grado, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor credibilidad para aclarar los hechos de que se trate. Esa tarea de interpretación y merituación se efectúa en el caso bajo el principio de la sana crítica establecido por el art. 136 NCPCT.

Así, se puede válidamente concluir que los testimonios rendidos por los testigos propuestos por el actor, lucen coherentes y que se corresponden con las demás constancias de autos.

Continuando con el análisis del plexo probatorio aportado por el actor, del CPA N°4, confesional, en oportunidad de celebrarse la segunda audiencia de producción de pruebas (archivo de videograbación N.° 95319 y 95320), al absolver posiciones, la demandada María Adelma Díaz, a la posición N° 3 según pliego, que dice ¿Es cierto que su padre perdió gran parte de sus tierras en

Villa Belgrano en el juicio “Macías Francisco Antonio S/usucapión”?, responde que sí. Es decir, reconoce la adquisición del dominio de las tierras en Macías (quien vende a Vargas). Al responder aclaratorias conforme lo autoriza el art. 353 del CPCCT, aclara que *“toda la finca perteneció a mi abuelo, y que el Sr. Macías se agarró 55 metros y vendió terrenos”* Y a la posición N° 7 ¿ Es cierto que usted y su familia cerraron con alambre el lote que pertenece a Claudio Jorge Vargas y Gladys Isabel del valle Romero? Contesta Si. Es decir de la prueba confesional, surge que la demandada reconoce que su abuelo perdió parte de sus tierras contra Macías Francisco Antonio, quien le vende parte de ellas a los actores, y además reconoce la intrusión y el hecho de haber alambrado el terreno de los actores.

Entre las partes, tal declaración vertida en la producción de la prueba confesional, constituye un reconocimiento, o confesión del hecho a que se refiere.

Al absolver posiciones los otros demandados Gladys Díaz y Gerardo Adan Brito, ambos reconocen que la tierra era de su abuelo, y a las demás posiciones contestan en forma mecánica con “no..no conozconunca fue arrendado”, declaraciones que son desvirtuadas por las demás pruebas producidas. Siendo oportuno destacar que los demandados Gladys Díaz y Gerardo Adam Brito, no comparecieron a la primera audiencia, por lo que se los tuvo por incontestados. La incontestación de la demanda, permite hacer efectivo el apercibimiento prescripto por el art.467 del CPCCT, y se debe tener por acreditada la autenticidad de la prueba documental presentada y demostrados los hechos descriptos en la demanda, siempre que la petición sea arreglada a derecho.

A esta esta conclusión se arriba, por considerar que esa actitud puede estimarse, en principio, como un reconocimiento tácito de la verdad de los hechos expuestos por el demandante, siempre que estos resulten verosímiles.

Esta presunción de verdad, debe ser apreciada por el Juzgador en función de todos los elementos que obran en el proceso, susceptibles de reforzar o desvirtuar sus efectos (CNCiv.,sala D,22/06/64,LL 116-360).

Al respecto, la doctrina ha sostenido que “la no contestación de la demanda, a lo que a la apreciación de los hechos se refiere, constituye una presunción simple o judicial, que incumbe exclusivamente al juez en oportunidad de dictar sentencia, establecer si el silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión de la actora. Para llegar a la conclusión de ésta procedencia, la apreciación desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda, debe ser corroborado por la prueba del actor y por la falta de prueba en contrario por el demandado, operando ésta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión.”(Cfr. Lino Palaci9, TIV, Derecho Procesal Civil).

De lo antes expuesto se concluye que las pruebas aportadas por los actores, documental, confesional y testimonial, logran acreditar su calidad de poseedores en los términos exigidos por el art. 1909 del CCCN. Los actores acompañaron Boletos de Compraventa, y probaron haber estado en posesión del inmueble de litis, celebrando el arriendo con Leguizamón cumpliendo de este modo la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma que invocan como fundamento de su pretensión (art. 322 del CPCCT) por lo que cabe colegir que están investidos de legitimación activa suficiente para demandar la restitución del inmueble.

La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para que el juez esté en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (cf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", T° I, n°80).

Reconocida la legitimación activa en los actores, resta analizar la posición de la demandada María Adelma Díaz, y las pruebas por ella producidas.

El Dr. Carbonell en su carácter de apoderado de la demandada manifiesta que el inmueble de su representada lleva el padrón N° 60475, que ella lo posee en carácter de heredera de su padre Juan Atilio Díaz, que lo adquiere del Sr. Arroyo, que la actora solicita el desalojo de otro padrón el N° 63770. Niega ser intrusa con obligación de restituir.

Reiteradamente la jurisprudencia sostuvo que la sola afirmación de ser poseedores animus domini, no basta para enervar la acción de desalojo, y así lo sostuvo la C.S.J.T: "si el demandado alega un derecho a la posesión, debe acreditar prima facie su condición de poseedor, para enervar el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir, situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio. No se trata pues de discutir en el juicio de desalojo el ius possidendi o el ius possessionis, sino de verificar la seriedad o verosimilitud de la defensa que hace valer el intruso, exigencia mínima para que la invocación tenga virtualidad de paralizar el desalojo" (cfr. CSJTuc. "Piskulic de Ibarra R.T. y otra vs. Romano Juan Carlos y otros s/Desalojo", sent. n° 427 del 29/7/94, "Allende Dora Ester vs. Artaza Adán y otros s/Desalojo por tenencia precaria", sent. n° 110 del 04/3/96; "Suc. de Alderete, Tiburcio vs. Aguirre, Pascuala del C. y otros s/Desalojo por tenencia precaria", sent. n° 504, del 3/7/97)".(CSJTuc., Sentencia N° 832 de fecha 10/10/2000, recaída en autos "Rearte Ileana María Vs. Palazolo Antonio José y Otro s/ Desalojo").-

De modo que incumbe al demandado la prueba de la calidad de poseedor "animus domini" que invoca, no exigiéndose una prueba acabada de la posesión, bastando que su defensa se vea seria y verosímil.-

Analizada la documental acompañada por la demandada, copias simples en 5 fs. de Testimonio de Hijuela, e informe del Registro Inmobiliario del padrón N.° 60475 y el informe de dominio que acompaña la actora, se advierte que efectivamente se trata de dos inmuebles.

La demandada acompaña informe del Registro Inmobiliario de la Provincia de fecha 11.10.2019, identifica al inmueble con Matrícula R- 12983, padrón inmobiliario N° 60475, matrícula Catastral N° 32402/2, y respecto a la titularidad de dominio, figura en su asiento N° 1) Díaz, Juan Atilio, por compra según Escritura n° 12 del 09.01.1952, informe que también acompaña la actora.

Mientras que el informe del Registro Inmobiliario de fecha 02.07.2018 acompañado por la parte actora, identifica al inmueble con Matrícula R-4989, Padrón inmobiliario N° 63770, y matrícula Catastral N°32403/3, y respecto a la titularidad de dominio, figura Macías Francisco Antonio.

De los informes del Registro Inmobiliario de la Provincia de fecha 11.10.2019 y de fecha 02.07.2018 antes mencionados, se puede concluir que la instrumental acompañada por la parte demandada se refiere a otro inmueble, que sería el colindante con el que es objeto de esta litis.

De ambos informes, de la declaración testimonial de los testigos Leguizamón y Macías ofrecidos por la actora, y de lo manifestado por las partes, al producirse la prueba confesional y de declaración de parte (CPA3) surge que el inmueble objeto de litis, es colindante con un inmueble donde viven los demandados. Estos según acta de constatación de fecha 17.03.2023, ofrecida en CPD 2, manifiestan hacerlo en el carácter de propietarios.

En CPD3, cuaderno testimonial del demandado, ofrece el testimonio de Fabio de Jesús Garay, DNI: N° 20.898.628, quien declara ser vecino de la zona, *que conocía a Juan Atilio Díaz, que cruzaba su finca para ir a pescar*, pero de su declaración se tomará como relevante que, al contestar las aclaratorias

solicitadas por la letrada apoderada de los actores, se le pregunta si toda la familia Díaz está en ese campo, responde “ *hoy están solo los Díaz*”, “*pegado al terreno si hay terrenos, la familia Macías que son colindantes*”.

Hasta aquí, del análisis de la prueba aportada por el demandado (Informe del Registro Inmobiliario de fecha 11.10.2019, acta de inspección ocular de fecha 17.03.2023, ofrecida en CPD 2) a la luz de la prueba acompañada por la parte actora (Informe del Registro Inmobiliario de fecha 02.07.2018 y Boleto de Compraventa de fecha 15.09.2019 y su aclaración de fecha 10.06.2010, y Testimonio de Escritura del proceso "Macías Francisco Antonio s/ Usucapion, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la II nom. de este Centro Judicial), se desprende que se trata de dos inmuebles colindantes, que anteriormente formaron parte de un solo terreno de gran extensión perteneciente a Juan Atilio Díaz, que sería el abuelo de los demandados, y que la porción de terreno cuyo desalojo se persigue, fue adquirida mediante prescripción adquisitiva por el Sr. Macías Francisco Antonio, quien vende a los actores.

Y si bien la demandada alega ser también propietaria del terreno colindante al que actualmente vive, no logró probar su posesión, por lo que su permanencia en el inmueble la erige en intrusa con la obligación de restituir.

Como surge del análisis de la prueba confesional, la demandada María Adelma Díaz, al responder aclaratorias conforme art. 353 del CPCCT, aclara que “*toda la finca perteneció a mi abuelo, y que el Sr. Macías se agarró 55 metros y vendió terrenos*” Y a la posición N° 7 ¿ Es cierto que usted y su familia cerraron con alambre el lote que pertenece a Claudio Jorge Vargas y Gladys Isabel del valle Romero? Contesta Si. Es decir de la prueba confesional, surge que la demandada reconoce que su abuelo perdió parte de sus tierras contra Macías Francisco Antonio, quien le vende parte de ellas a los actores, y además reconoce la intrusión y el hecho de haber alambrado el terreno de los actores.

Entre las partes, tal declaración vertida en la producción de la prueba confesional, constituye un reconocimiento, o confesión del hecho a que se refiere.

Además, el testigo Leguizamón, afirma que “*conozco al matrimonio, y que tienen un terreno, que queda pegado al Barrio Pacará, 24 Viviendas, de extensión 1 hectárea, el fondo del terreno da con el barrio, le compraron al anterior dueño Lucho Macías, a quien antes le arrendaba, hacia tabaco*” “*lo compran al terreno, le ofrecemos arrendar para tabaco, hace 9 0 10 años*” “*le dejo de arrendar porque en el año 2018 levanto la cosecha de soja y estaba cultivando me amenazaban, hice la denuncia*” “*un señor con machete que decía que era de él*”, “*tuve constantes problemas, dejamos de arrendar para evitar problemas*”. Cuando se le pregunta quien lo amenazaba y no lo dejaba trabajar, contesta “*María Díaz y su hermano*” hasta el año 2020 continuo con contrato verbal “.

De la declaración de parte, producida en el CPA3, por la actora Gladys Isabel del Valle Romero, “*compre en el 2009*”, *en el año 2010 lo arriendo al Sr. Leguizamón, el contrato se celebró hasta el año 2018, pero se le siguió arrendando hasta el 2020 que levantó la última cosecha*” *no nos dejaban cultivar la tierra los Díaz*”, “*la pandemia no nos dejaba regresar de Buenos Aires*” *nosotros estábamos en Buenos Aires por la rehabilitación (de su marido) Por eso la primera denuncia es en el año 2021*”.-

La parte actora ofrece como prueba instrumental legajo: C 00971/2021 “DIAZ ROSA S/ USURPACIÓN DE PROPIEDAD ART 181 VICT. VARGAS CLAUDIO”, en el que se observa que declaran como testigos el Sr. Julio Cesar Leguizamón, y la Sra. Díaz María Adelma, manifestando ésta última en fecha 17.02.2022 lo siguiente “*Tengo una finca de 2.5. Hectáreas que se encuentran en Villa Belgrano*”. *Nosotros vivimos ahí, todos mis hermanos vivimos al lado, separados por 25 metros, quienes son: Antonio Carmen, Gladys y Helena. En la finca sembramos zapallos, chacra, entre otras cosas. Al finalizar la finca, una porción fue vendida por el delegado comunal, el Sr. Macías “Lucho”, al Sr. Vargas Claudio. La finca entera esta alambrada hace varios años, incluyendo la porción que está en litigio. El Sr. Leguizamón Julio cesar y su mujer, Nélide Ortiz arrendó parte de la propiedad, que le corresponde a mi hermana, pero se agarró toda la propiedad. El Sr. Leguizamón trabajo la propiedad hasta el 2013, pero la porción que dicen*

que usurpe la trabajó hasta el 2018”

En tal declaración la demandada reconoce la venta, reconoce en otros la posesión del terreno, y reconoce expresamente el cultivo de la tierra por el Sr. Leguizamon, quien lo hace en virtud del contrato de arriendo celebrado con los Vargas.

Del análisis del plexo probatorio rendido en autos, interpretado en conjunto, cotejados y relacionados unos con otros conforme los principios de la sana crítica (art. 136 NCPCCCT), surge acreditada la posesión de los actores del terreno de litis, y que los demandados, vecinos colindantes del mismo, se introdujeron en el mismo sin derecho. Intrusión que fue reconocida en forma expresa por la demandada María Adelma Díaz.-

Por todo ello, habiendo los actores probado el presupuesto de hecho en que se fundó su pretensión, y surgiendo la inexistencia de vínculo o título alguno que justifique la ocupación del inmueble de litis por los demandados, se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por Claudio Jorge Vargas y Gladys Isabel del Valle contra María Adelma Díaz, Gladys Díaz, y Gerardo Adán Brito, condenándolo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 30 días (art. 501 inc 4 NCPCCCT, por tratarse los demandados de personas de la tercera edad), un terreno ubicado en la localidad de Villa Belgrano, Depto. J. B. Alberdi, Tucumán, que mide al Este 101, 68 y 52 mts, al Oeste 99,30 mts, al Norte 94,83 y 49,12 mts y al Sur 115, completando un total de 1 hectárea.

“La comprobación de la exigencia mínima de seriedad para que la invocación de pretensa posesión adquiera la virtualidad de paralizar el desalojo, impone la imprescindible valoración de las pruebas rendidas, tendiente a constatar la verosimilitud de la posesión esgrimida por la parte demandada (CSJT, sentencia N° 301 del 03/5/2002, en “Sucesión Somonte Hugo vs. Ovejero Miguel s/ Desalojo). Entonces en lo concerniente al demandado, estaba obligado a probar que tiene la legitimación suficiente para mantenerse en el inmueble.- Y contrariamente a lo considerado en el fallo en crisis, éste no aportó a la causa prueba que demuestre " a simple vista" que verosímilmente ejerce la posesión con ánimo de dueño, como pretende" (Dres.: Movsoyich - Cossio, CCDL, Sala 3, s/ Desalojo, Sentencia N° 34 de fecha 21/02/2014).-

COSTAS: atento el resultado arribado, se imponen a los demandados vencidos, por ser ley expresa (art. 61 NCPCCCT).-

Por ello y lo dispuesto por los arts. 1909 del CCCN, 464 y sgtes., 489 y sgtes., 496, 501/3 NCPCCCT, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso, se

RESUELVE:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **CLAUDIO JORGE VARGAS Y GLADYS ISABEL DEL VALLE**, en contra de **MARÍA ADELMA DÍAZ, GLADYS DÍAZ, Y GERARDO ADÁN BRITO**, condenando, en consecuencia, al demandado a hacer entrega a los actores, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 30 días, un terreno ubicado en la localidad de Villa Belgrano, Depto. J. B. Alberdi, Tucumán, que mide al Este 101, 68 y 52 mts, al Oeste 99,30 mts, al Norte 94,83 y 49,12 mts y al Sur 115, completando un total de 1 hectárea, conforme lo considerado.

II.- COSTAS, conforme se considera.

III- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE POR DRA. IVANA JACQUELINE E. MOCKUS, JUEZ CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IA. NOMINACION, CJC. ANTE MI, DR. FERNANDO L. FILGUEIRA SECRETARIO.-AMDFL

Actuación firmada en fecha 05/10/2023

Certificado digital:
CN=FILGUEIRA Fernando José Lucas, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23220578119

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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