

Expediente: **4612/20**
Carátula: **SILVA ISABEL VALENTINA C/ MORANO PAOLA VIVIANA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **07/08/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - SILVA, ISABEL VALENTINA-ACTOR
20279628455 - MORANO, PAOLA VIVIANA-DEMANDADO
27258440264 - CORONEL, DARIO MARTIN-HEREDERO DEL ACTOR
27258440264 - CORONEL, MARIANA K.-HEREDERO DEL ACTOR
900000000000 - ALANIZ, ELSA MARIA ALCIRA-POR DERECHO PROPIO
20257347541 - GARCIA, LUIS RAMON-HEREDERO DEL ACTOR
20279628455 - MEDINA CHUECA, ALVARO EXEQUIEL-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 4612/20



H106029273605

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

JUICIO: SILVA ISABEL VALENTINA c/ MORANO PAOLA VIVIANA s/ DESALOJO - EXPTE N° 4612/20.

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 06 DE AGOSTO DE 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **“SILVA ISABEL VALENTINA VS. MORANO PAOLA VIVIANA S/DESALOJO”**. Exppte. N° 4612/20, y

CONSIDERANDO:

En fecha 04/09/20 se presenta la **Sra. Silva Isabel Valentina**, patrocinada por la letrada Alaniz Elsa Maria Alcira, en su carácter de titular del inmueble objeto de la acción y promueve demanda de desalojo, en los términos del art. 414 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, en contra de la **Sra. Morano Paola Viviana** y de todo otro ocupante del inmueble. Solicita se imprima el trámite de ley y, oportunamente, se dicte sentencia de condena a la parte demandada, y a cualquier otro ocupante y/o intruso que se encuentre en el inmueble.

Refiere que reviste el carácter de propietaria del inmueble ubicado en El Cevilar, Ruta Nacional N° 9, al oeste del km. 1275, Departamento Cruz Alta, Tucumán, circunstancia que afirma acreditar mediante informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario. Señala que dicho inmueble fue dado en locación a la Sra. Paola Viviana Morano mediante contrato de locación celebrado con fecha 13/02/2013, acompaña el instrumento original, debidamente intervenido por la Dirección General de Rentas, lo que le otorga fecha cierta. Indica que dicho original se encuentra reservado en la caja fuerte del Juzgado de Documentos y Locaciones de II Nominación, por encontrarse vinculado a un juicio de cobro de alquileres que tramita ante ese tribunal.

Expone que el contrato de locación tuvo inicio el día 13/02/2013 y venció el día 10/02/2015. Manifiesta que la parte demandada no abonó los alquileres devengados y que, ante la negativa injustificada de cumplir con el pago de los cánones locativos y de restituir el inmueble, remitió carta documento con fecha 05/11/2018, donde intima a la desocupación del inmueble y al pago de la deuda por alquileres. Señala que la parte demandada guardó silencio frente a dicha intimación, y acompaña la correspondiente pieza epistolar.

Agrega que, pese a la intimación cursada, la demandada continúa ocupando el inmueble, circunstancia que motivó la promoción de la presente acción de desalojo, a fin de obtener su restitución.

Funda su pretensión en las disposiciones del art. 1622 y concordantes del Código Civil, así como en la doctrina y jurisprudencia aplicables a la materia. Asimismo, sostiene que el trámite del presente proceso se encuentra reglado por los arts. 414 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial. Ofrece prueba.

Corrido el correspondiente traslado, en fecha 13/09/21 se presenta la demandada **Paola Viviana Morano**, quién en tiempo y forma contesta la demanda de desalojo promovida en su contra por la Sra. Isabel Valentina Silva, negando todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que no sean objeto de su expreso reconocimiento.

Señala que reconoce que la Sra. Isabel Valentina Silva figura como propietaria del inmueble ubicado en **Ruta Nacional N.º 9, Km. 1275, El Cevilar, Departamento Cruz Alta**. No obstante, niega revestir el carácter de inquilina de la actora y sostiene que posee el inmueble en carácter de propietaria desde el año 2015, junto a su grupo familiar. Niega haber suscripto un contrato de locación con la actora, como así también que dicho contrato se encuentre vigente. Asimismo, niega adeudar suma alguna en concepto de alquileres, afirmando que ejerce la posesión del inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2015, y sostiene que la presente acción constituye el único acto que perturba dicha posesión.

Refiere que desde el año 2015 posee el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida y que, durante más de ocho años, realizó permanentes mejoras de elevado costo, actuando en su condición de dueña. Aduce que al momento de ingresar el inmueble se encontraba en mal estado, circunstancia que afirma acreditar mediante las fotografías acompañadas, las cuales reflejan el estado anterior y posterior de las mejoras efectuadas.

Relata que, para posibilitar el acceso al inmueble, debió abrir un camino y elevar el terreno mediante más de 400 viajes de ripio y descarte. Expone que la vivienda carecía de capa aislante y que posteriormente se realizaron diversas mejoras, consistentes en la colocación de pisos cerámicos comunes, la construcción y adecuación de un dormitorio de 3 x 3 metros, una cocina de 3 x 6 metros, un baño, la instalación de puertas de aluminio, una estufa a leña tipo hogar, una cocina-comedor de 3 x 8 metros, una galería cubierta y un quincho techado de 20 x 10 metros, entre otras obras.

Sostiene que la totalidad del alambrado perimetral, tranqueras, caminos internos, quinchos, corrales y demás instalaciones fueron ejecutados exclusivamente por su parte y a su exclusivo costo, manifestando que originalmente el predio se encontraba cubierto por monte, el cual debió ser desmontado mediante topadora. Agrega que construyó 6 quinchos de 10 x 8 metros cada uno destinados al almacenamiento, además de parquizar el inmueble con pinos y palmeras e instalar un sistema completo de iluminación.

Expresa que, luego de más de ocho años de ocupación como propietaria, las mejoras realizadas comprenden un camino consolidado desde la ruta hasta la vivienda, dos ingresos con pavimento suelto, tendido eléctrico completo en ambos lados, la nivelación del terreno en aproximadamente 80 centímetros de altura en todo el lote, evitando así las inundaciones, además de importantes mejoras en la vivienda y en las instalaciones destinadas a la actividad comercial.

Ofrece prueba y plantea reserva para reclamar la restitución del valor de las mejoras introducidas al inmueble en caso de prosperar la acción de desalojo, por considerar que las mismas incrementaron significativamente su valor y que su falta de reconocimiento importaría un enriquecimiento sin causa. Estima dicho reclamo en la suma de \$10.000.000, sujeta a actualización.

Funda su derecho en los principios y normas que estima aplicables al caso, e invoca el principio iura novit curia.

En fecha 27/07/22 se presenta la Dra. Alaniz Elsa Maria Elcira y denuncia el fallecimiento de la parte actora, suspendiéndose los plazos procesales de autos.

El 27/12/23 la letrada Alaniz comunica el cese de su patrocinio en autos y deja constancia que **renuncia a percibir honorarios** por su actuación profesional cumplimentada en este proceso.

Por proveído de fecha 31/05/25, se tiene presente la denuncia de los herederos de la causante Silva Isabel Valentina y se ordena intimar a los mismos a estar a derecho en el presente juicio.

En fecha 03/11/24 se apersonan el Sr. Darío Martin Coronel y Mariana Coronel, herederos de la actora, ambos patrocinados por la Dra. Patricia del Valle Paredes.

En fecha 17/12/25 se presenta el Sr. Luis Ramón García, heredero de la parte actora, con el patrocinio del letrado Claudio Alejandro Paz Barbosa.

Abierta la causa a prueba, se agregan las que da cuenta el informe actuarial de fecha 03/03/26.

Encontrándose abonada la totalidad de la planilla fiscal practicada en autos, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

Puestos los autos a despacho para resolver, corresponde tratar la cuestión traída a estudio.

Se inicia la presente demanda de desalojo fundada en la causal de **falta de pago de los cánones locativos** respecto del inmueble ubicado en El Cevilar, Ruta Nacional N° 9, al oeste del km. 1275, Dpto. Cruz Alta, Tucumán, habiéndose opuesto la parte demandada al progreso de la acción en los términos vertidos en su escrito de responde.

Preliminarmente resulta pertinente señalar que el desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un

inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de dicha acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso.

En tal sentido el art. 493 Procesal dispone que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

De la definición expuesta precedentemente se deduce que esta acción es 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. En consecuencia, excede el ámbito del proceso de desalojo toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, pues para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

En el caso, la actora deduce acción de desalojo en contra de Morano Paola Viviana por la causal de falta de pago de los cánones locativos derivados del contrato de locación, con fecha de inicio el 13/02/13 y con vencimiento el día 10/02/15, por el inmueble sito El Cevilar, Ruta Nacional N° 9, al oeste del km. 1275, Dpto. Cruz Alta.

Por su parte, la demandada reconoce a la actora como titular registral del inmueble en litigio, no obstante, niega que haya suscripto un contrato de locación con la Sra. Silva, que el mismo se encuentre vigente y que adeude suma alguna en concepto de alquileres. Aduce que posee el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2015, y que realizó permanentes y cuantiosas mejoras en estos 8 años que vivió como dueña.

En este punto, es dable recordar que 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 en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; es decir que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa en su caso.

Ahora bien, cuando el proceso de desalojo se basa en una relación locativa, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, debiendo acreditar la calidad que dice investir, la de locatario que reviste la persona del demandado y los presupuestos de hecho y de derecho que viabilicen la pretensión de desalojo.

De la prueba documental agregada en autos surge que en fecha 10 de febrero de 2013 la Sra. Isabel Valentina Silva celebró un contrato de locación con la Sra. Paola Viviana Morano, respecto del inmueble ubicado en El Cevilar, Ruta Nacional N° 9, al oeste del km. 1275, Dpto. Cruz Alta, Tucumán. En la cláusula cuarta se pactó la duración del contrato en el término de 24 meses desde el

10/02/2013 venciendo por lo tanto, el día 10 de Febrero de 2015.

Se comprueba que las firmas de la Sra. Silva y de la Sra. Morano, se encuentran certificadas por escribano público quien indica en la hoja de actuación notarial M02682594 que las firmas que obran en el documento al cual se anexa han sido puestas en su presencia.

Es sabido que la certificación notarial de las firmas de un instrumento privado otorga certeza sobre la autenticidad de éstas, fundado en el carácter público del acto de certificación. Conforme pacífica jurisprudencia, la certificación en sí misma es un instrumento público y otorga al documento privado la fuerza probatoria del instrumento público que sólo puede caer con la prueba de su falsedad por vía de redargución (art. 296 inc. a. del CCCN), lo cual no fue invocado ni acreditado en autos.

Por ello, el contrato debe tenerse por auténtico y emanado de la demandada. Consecuentemente cabe concluir que las partes estuvieron ligadas en virtud del referido instrumento.

En este punto, deviene impertinente la negativa efectuada por la accionada sobre la suscripción del contrato de locación con la Sra. Silva y que ocupa el inmueble en litigio en calidad de dueña.

Corrobora dicha conclusión, el hecho de que la demandada se limitó a negar la celebración del contrato de locación, sin producir prueba idónea suficiente para desvirtuar la autenticidad del instrumento acompañado por la actora. Tal circunstancia refuerza la eficacia probatoria del contrato de locación y resta sustento a la defensa articulada. Asimismo, la sola invocación de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida y de mejoras introducidas en el inmueble no resulta suficiente para desvirtuar la relación locativa acreditada en autos ni la consecuente obligación de restitución

Formulada dicha precisión, cabe señalar que, aun cuando la relación locativa se rige por la normativa vigente al momento de su celebración, la solución aquí adoptada resulta concordante con el régimen del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo art. 1222 recepta el recaudo de intimación fehaciente previa para la procedencia del desalojo por falta de pago. En consecuencia, corresponde analizar si dicho requisito, coincidente con el régimen anterior, se encuentra debidamente cumplido en autos.

Sobre el particular resulta útil recordar que la exigencia legal responde a una triple finalidad: a) preavisar al inquilino la iniciación del juicio, otorgándole un plazo de gracia para el pago de los alquileres adeudados; b) poner en conocimiento del locatario el importe adeudado, disipando las dudas que pudiere tener al respecto, y c) otorgarle la posibilidad de enervar definitivamente la causal de desalojo por falta de pago de los períodos que estuviere adeudando.

De las constancias de autos resulta que el indicado recaudo fue satisfecho en debida forma mediante la intimación cursada a la accionada por conducto de la carta documento de fecha 05/11/18, acompañada por la accionante como prueba documental.

También la actora ofreció como prueba los autos caratulados: **“Silva Isabel Valentina Vs. Morano Paola Viviana S/ Cobro de Pesos”, Expte. N.º 12377/18**”, que tramitan por ante el Juzgado de Documentos y Locaciones de la Ila. Nominación, en el cuál, y en base al mismo contrato de locación utilizado como base de esta acción, se dictó sentencia el 10/12/20 ordenándose llevar adelante la ejecución por la suma \$ 116.603,40 en concepto de canon locativo adeudados por los meses de agosto 2018 a junio 2019, e impuesto de la comuna rural, con más intereses y gastos.

En tanto, la demandada se ha limitado a negar los hechos invocados por la actora en su escrito inicial así como su calidad de locataria, pero no ha aportado elementos de juicio que desvirtúen lo sostenido y probado por la accionante.

Siendo ello así, surgiendo nítida la obligación de la demandada de restituir, corresponde hacer lugar al desalojo por falta de pago

incoado.

Finalmente, corresponde aclarar que la reserva formulada por la demandada respecto de un eventual reclamo por las mejoras introducidas en el inmueble no integra la materia litigiosa sometida a decisión en estas actuaciones, motivo por el cual no corresponde efectuar consideración alguna sobre dicho planteo

Ahora bien, debo señalar que de las constancias de autos (Ver informe de fecha 30/08/21 del Juez de Paz de El Bracho) resulta que en el inmueble objeto de la litis habitaba en ese momento una niña de 9 años quién es hija de la demandada.

Como es sabido, la existencia de menores en el inmueble a desalojar de ninguna manera puede suspender el trámite de desahucio, pero torna necesario arbitrar las medidas de protección adecuadas que garanticen la plena vigencia de los derechos consagrados en la Convención sobre los Derechos del Niño y en la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de rango constitucional conforme el art. 75 inc. 22 de la Constitución Nacional.

Por ello, atento a la presencia de esta persona vulnerable corresponde oficiar a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaF); y a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial, a fin de brindarle debida asistencia, y si el caso lo requiere alojamiento provisorio en las instituciones estatales correspondientes. Asimismo y conforme lo previsto por el art. 504, inciso 4) Procesal se amplía el plazo para que el desalojo se haga efectivo, quedando fijado en treinta (30) días contados desde que quede firme la presente resolución. Las costas se imponen a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 Procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo fundada en la causal de falta de pago, iniciada por SILVA ISABEL VALENTINA (hoy sus Sucesores) en contra de MORANO PAOLA VIVIANA y demás ocupantes, respecto del inmueble ubicado en El Cevilar, Ruta Nacional N° 9, al oeste del km. 1275, Departamento Cruz Alta. En consecuencia, condeno a la parte demandada a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de TREINTA DÍAS de quedar firme la presente, vencido el cual se ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario. Librense oficios a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaF); y a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial, conforme a lo considerado.

II.- COSTAS a la parte demandada vencida conforme se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios.

HÁGASE SABER.-

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI

-JUEZ-

Actuación firmada en fecha 06/08/2026

Certificado digital:
CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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