

Expediente: **1550/22**

Carátula: **SAYAGO GUILLERMO ANTONIO Y OTROS C/ ROBLES VIRGINIA ANTONIA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

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

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

20228778835 - SAYAGO ARIAS, GUILLERMO ANTONIO-ACTOR

20228778835 - ARGANARAZ, LUIS ALFREDO CRISTIAN-POR DERECHO PROPIO

27143527072 - SAYAGO, BEATRIZ PAOLA-CO-ACTOR

27143527072 - SAYAGO, EDUARDO QUINTIN-CO-ACTOR

90000000000 - SAYAGO ARIAS, MIGUEL LEOPOLDO-CO-ACTOR

27255432457 - ROBLES, VIRGINIA ANTONIA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 1550/22



H106028423535

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: “SAYAGO GUILLERMO ANTONIO Y OTROS C/ ROBLES VIRGINIA ANTONIA S/ DESALOJO”.

San Miguel de Tucumán, 11 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “SAYAGO GUILLERMO ANTONIO Y OTROS C/ ROBLES VIRGINIA ANTONIA S/ DESALOJO”. EXPTE. N°1550/22.

RESULTA:

Que en fecha 07/02/2024 se apersonan los actores Sres. Guillermo Antonio Sayago y Miguel Leopoldo Sayago (representado este último por el primero) -con el patrocinio del letrado Luis Alfredo Cristian Argañaraz- e inician juicio de desalojo en contra de la Sra. Virginia Antonia Robles y cualquier otro ocupante respecto del inmueble sito en calle Laprida N°791, Dpto. 8 de esta ciudad, inscripto en la Matrícula Registral N-13101/008 (Capital Norte); invocando la causal de tenencia precaria.

Aseguran que la mencionada propiedad les corresponde como condóminos por compra realizada a la Sra. Rosa de la Giusta, instrumentada en Escritura Pública N°228 del 10/04/1978, pasada ante el notario Juan P. de Azorloza. Explican que dicho bien le pertenece también en partes iguales a su otro hermano -Sr. Héctor Eduardo Sayago-, en un porcentaje de 1/3 a cada uno.

Señalan que en la vivienda objeto de litigio residió su hermano y condómino Sr. Héctor Eduardo Sayago hasta su fallecimiento el 23/04/2018, con su concubina, la accionada en autos. Y que en el

año 2021 se enteraron que el Sr. Claudio Nawshtar estaba ofreciendo el departamento a la venta en las redes sociales; pero que, al comunicarse con él y decirle que ellos eran los dueños, dio de baja dicho ofrecimiento.

Comentan que, al no poder ingresar al inmueble -por tratarse de una propiedad con varios departamentos y una puerta general de ingreso a la que le cambiaron la cerradura-, no pudieron verificar su estado. Dicen que iniciaron una medida preparatoria y el presente proceso, constatando que la Sra. Robles continua ocupando la casa luego de varios años del deceso de su hermano; y que la citada se niega a devolverlo a sus legítimos dueños, habiendo sido infructuosos los pedidos realizados y rechazados los ofrecimientos hechos en el proceso de mediación judicial tendientes a su restitución.

Por último, adjuntan acta de cierre de mediación sin acuerdo.

Mediante decreto del 14/02/2024 el Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones de la IIIª Nominación se declara incompetente para entender en la causa y ordena su remisión a este Juzgado que intervino en la medida preparatoria.

Radicados los autos en esta unidad jurisdiccional, en fecha 20/05/2024 se presentan los Sres. Beatriz Paola Sayago y Eduardo Quintin Sayago -mediante apoderada Dra. Gladys Reneé Sema- invocando su carácter de herederos universales del Sr. Héctor Eduardo Sayago -uno de los condóminos del bien objeto de la litis-, por ser sus hijos.

Expresan que los Sres. Guillermo Antonio Sayago, Miguel Leopoldo Sayago y Héctor Eduardo Sayago son titulares dominiales del inmueble. E indican que en el juicio caratulado "Sayago Héctor Eduardo s/ Sucesión", Expte. N°2753/19, fueron declarados herederos por sentencia del 17/07/2020; y que, como tal, están habilitados para ser parte en el presente proceso.

Ratifican el inicio de esta causa y relatan que la demandada fue concubina de su padre, quien falleció el 23/04/2018. Que el inmueble es un condominio de tres hermanos que se originó en el año 1978, por lo que la accionada no estaría protegida por el art. 527 del C.C. y C. N. Y que, no obstante ello, la Sra. Robles se tomó la atribución de continuar viviendo en el departamento. Sostienen que la misma ha abusado de la buena voluntad de los accionantes; y que está ocupando indebidamente el inmueble, negándose a desocuparlo.

Aseveran que la accionada es una tenedora precaria sin ningún tipo de derecho, que tiene la obligación de restituir el bien en litigio a sus legítimos dueños; y demás fundamentos que vierten en su presentación.

Por decreto del 13/06/2024, se designa como apoderado común de los actores al Dr. Luis Alfredo Cristian Argañaraz.

Corrido traslado de la demanda y citada la demandada a la Primera Audiencia -de conformidad con lo normado por el art. 466 del Código Procesal-, el 25/07/2024 se celebra la misma con la presencia del coactor Sr. Guillermo Antonio Sayago, el apoderado común de la parte accionante Dr. Luis Alfredo Cristian Argañaraz, la Dra. Gladys Reneé Sema -en carácter de veedora- y la accionada Sra. Virginia Antonia Robles -con el patrocinio de la Dra. Silvana Elizabeth Roldán- (en forma virtual a través de la plataforma Zoom); la que es registrada por el sistema de video grabación validado por el Poder Judicial y se encuentra reservada en formato digital en el sistema informático del Juzgado.

En esta oportunidad la accionada contesta demanda -lo que también consta agregado en formato papel en el SAE- solicitando su rechazo. Opone defensa de falta de legitimación pasiva, alegando su condición de poseedora animus domini del inmueble objeto de la litis durante 20 años

aproximadamente. Reconoce que en el inmueble también vivió el Sr. Héctor Eduardo Sayago, con quien mantuvo una relación de concubinato hasta el momento de su fallecimiento el 23/04/2018.

Cita el art. 1910 del C.C. y C.N. y dice que dicha norma define la posición del tenedor. Menciona que tal figura reconoce en otro la propiedad de la cosa; lo que no se presenta en autos.

Transcribe el art. 1909 del código de fondo y asegura que la posesión que aduce desplaza toda calidad de tenedora precaria que pretende adjudicarle la parte demandante. Entiende que hay pruebas del carácter que invoca, tales como el pago de los impuestos y la contratación de los servicios. Y agrega que detenta la posesión permanente, pública y pacífica frente a terceros, al comportarse como dueña desde que comenzó a habitar el inmueble.

Considera que deviene insuficiente el marco del desalojo para dirimir la contienda; y menciona que ha iniciado el juicio "Robles Virginia Antonia c/ Sayago Guillermo y Otros s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. N°3579/24. Reproduce jurisprudencia.

Resalta que son múltiples los actos y hechos realizados por su parte que exteriorizan su posesión, teniendo como testigos a familiares y vecinos que la conocen como única dueña; y demás argumentos a los que me remito en honor a la brevedad.

Finalmente, solicita el beneficio para litigar sin gastos; el que le fue otorgado por sentencia del 10/09/2024, designándose como apoderada a la Dra. Silvana Elizabeth Roldán.

Asimismo, en igual audiencia del 25/07/2024 se corre traslado de los documentos presentados por la demandada, impugnando la parte accionante su veracidad. Destaca que algunos de ellos son ilegibles y que parte de la instrumental es de fecha posterior al fallecimiento del causante. Por último, se fija fecha para la celebración de la segunda audiencia.

Mediante escrito del 10/09/2024, los demandantes requieren la entrega anticipada del bien en litigio, desistiendo de ello el 01/11/2024; lo que fue proveído de conformidad el 06/11/2024 en el incidente identificado con el número 1550/22-I1.

El 16/10/2024 se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, a la que concurren el codemandante Sr. Guillermo Antonio Sayago con el apoderado común de la parte actora Dr. Luis Alfredo Cristian Argañaraz, y la demandada Sra. Virginia Antonia Robles asistida por su abogada Dra. Silvana Elizabeth Roldán. En la misma se produjo la prueba de declaración de parte ofrecida en el cuaderno de prueba A3, y se dejó constancia que los testigos ofrecidos por los demandados en el cuaderno de prueba D2 no comparecieron.

Repuestos los derechos fiscales adeudados por la parte accionante, gozando la demandada del beneficio para litigar sin gastos y notificadas las partes de que el que suscribe entenderá en el presente juicio al sólo fin de dictar sentencia (atento sorteo efectuado por la Excm. Cámara del Fuero, por encontrarse vacante este Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación), los autos pasan a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Que los actores inician juicio de desalojo, reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en calle Laprida N°791, Dpto. 8 de esta ciudad, en contra de la Sra. Virginia Antonia Robles; invocando la causal de tenencia precaria.

Mientras que la accionada plantea defensa de falta de legitimación pasiva alegando ser legítima poseedora animus domini de dicha propiedad desde hace 20 años aproximadamente. Asegura que existen pruebas de ello, tales como el pago de los impuestos y la contratación de los servicios.

Explica que mantuvo una relación de concubinato con el Sr. Héctor Eduardo Sayago hasta su fallecimiento el día 23/04/2018, quien también habitó la vivienda.

Así planteada la cuestión, cabe considerar que la acción de desalojo se confiere no sólo al propietario, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho a usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locador, etc.), contra el que está en la tenencia actual del mismo, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o bien en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir.

La figura del “precario” ha sido caracterizada como el derecho que se adquiere a ocupar, usar o disfrutar gratuitamente una cosa inmueble por título que es revocable a voluntad del que autoriza a ello. Y, al caracterizarse por su gratuidad, la tenencia precaria supone un vínculo de confianza y buena fe existente entre las partes lo que hace que, en la gran mayoría de los casos, se celebre verbalmente, sin documento alguno que lo acredite y perfeccionándose mediante la simple entrega de la cosa. Por ello, por lo general en estos tipos de pleitos, su existencia se debe colegir a partir de presunciones extraídas de hechos debidamente acreditados, que contribuyan a formar en la conciencia del juzgador la convicción acerca de su existencia.

Y en la especie, se presentan los Sres. Guillermo Antonio Sayago, Miguel Leopoldo Sayago y Beatriz Paola Sayago y Eduardo Quintin Sayago -estos dos últimos en el carácter de herederos del Sr. Héctor Eduardo Sayago- alegando su condición de condóminos del inmueble objeto de la litis, acompañando como prueba Escritura Pública N°228, pasada ante el notario Juan P. de Azarloza, de fecha 10/04/1978 -que se encuentra agregada en el SAE el 07/02/2024-; inscrita en el Registro Inmobiliario de la Provincia, conforme informe de dominio adjuntado con el escrito de demanda y en el cuaderno de prueba A2 el 30/08/2024. Documental de la que surge que la Sra. Rosa de la Giusta vendió a los Sres. Héctor Eduardo Sayago, Guillermo Antonio Sayago y Miguel Leopoldo Sayago “el Departamento designado en el plano de subdivisión respectivo como “UNIDAD NUMERO OCHO” del edificio construido en dos fracciones de terreno ubicadas en calle Laprida entre... Santa Fe y Marcos Paz, de esta ciudad, Departamento de la Capital, Zona Norte Dicho Departamento se ubica en Planta Baja y Primer Piso al Oeste y a continuación de la unidad número siete, con salida por el pasillo común a calle Laprida número setecientos noventa y uno, sub-parcela cero cero guión cero ocho y cero uno, guión cero ocho Enterados los compradores Señores Héctor Eduardo Sayago, Guillermo Antonio Sayago y Miguel Leopoldo Sayago, del contenido de esta escritura de venta a su favor, la aceptan en todas sus partes por estar redactada en la forma convenida, agregando: Que constituyen usufructo vitalicio y gratuito o sea por vida, a favor de sus señores padres don Miguel Cantalicio Ramón Sayago y doña Lastenia del Carmen Arias de Sayago, sobre el inmueble que adquieren por este mismo acto”.

Además, acompañan resolución dictada en fecha 05/12/2019 en los autos caratulados “Sayago Héctor Eduardo s/ Sucesión”, Expte. N°2753/19 -que tramitan ante la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1-, por la cual se declara abierto el juicio sucesorio del Sr. Héctor Eduardo Sayago -uno de los compradores del inmueble objeto del litigio, según instrumento aludido en el párrafo precedente-; y sentencia del 17/07/2020 en la que se declaran herederos universales del citado causante a los Sres. Beatriz Paola Sayago y Eduardo Quintin Sayago, en el carácter de hijos (cuya copia certificada fue remitida por dicha unidad jurisdiccional el 13/08/2024 en el CPA2).

Y sabido es que el heredero forzoso queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, pudiendo ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. En efecto, sucede a este último no sólo en la propiedad sino también en la posesión, la que se le transfiere con todas sus ventajas y vicios (arts.

2280 y 2337 del Código Civil y Comercial de la Nación); lo que justifica el apersonamiento de los Sres. Beatriz Paola Sayago y Eduardo Quintin Sayago.

Sobre el tema ha expresado la jurisprudencia: "...El art. 3410 del CC dispuso : "Cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendiente y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia". Conforme ello, R. A. y L.F.L. entraron sin intervalo de tiempo, a ser poseedores de la herencia y a tener derecho o facultad para demandar directamente el desalojo del inmueble objeto de esta litis pues no hacen más que ejercer idénticos derechos que los correspondientes a su causante. En base a lo considerado, los actores estaban perfectamente legitimados para incoar esta acción" (Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones -Sala 1-; "Lucas Ricardo Alfonso y Otro vs. Olivera Norma Beatriz s/ Desalojo", sentencia N°309 del 07/09/2017).

A su vez, los demandantes aducen la extinción del usufructo vitalicio; lo que acreditan con sentencia dictada el 16/03/2023 en el juicio "Sayago Miguel Cantalicio Ramón - Arias Lastenia del Carmen s/ Sucesión", Expte. N°5806/22 de la que surge el fallecimiento del Sr. Miguel Cantalicio Ramón Sayago el 25/05/2004 y de la Sra. Lastenia del Carmen Arias el 22/10/2011. Además, dicho extremo surge del informe del Registro Inmobiliario en el que se encuentra inscripta la extinción del usufructo en fecha 16/12/2020.

De esta manera, con el deceso de los usufructuarios, el dominio pleno del inmueble dado en usufructo se consolidó en la persona de los nudos propietarios; esto es, en los Sres. Guillermo Antonio Sayago, Miguel Leopoldo Sayago y Héctor Eduardo Sayago; quienes -además- son titulares de los servicios de gas y agua suministrados en la vivienda cuyo desahucio se pretende, y contribuyentes del impuesto inmobiliario correspondiente a dicha propiedad (conforme lo informado por Naturgy, SAT y la Dirección General de Rentas).

Por su parte, la Sra. Virginia Antonia Robles aduce su condición de poseedora con ánimo de dueña y ofrece facturas de Gasnor y SAT-SAPEM y boletas del impuesto inmobiliario correspondientes al inmueble en cuestión a nombre del Sr. Héctor Eduardo Sayago, con sus comprobantes de pago.

Sin embargo, esta documental no resulta suficiente para tener por configurada ni probada la existencia de un ánimo de poseer por parte de la Sra. Robles ni la condición de dueña que invoca en la audiencia celebrada el 16/10/2024 -al producirse la prueba de declaración de parte ofrecida en el CPA3-; y es que el pago de los mismos (a lo que también alude la accionada en la segunda audiencia en el sentido de que "Pago el agua, pago la luz, pago el gas") es común a todo tipo de ocupación. Razón por la cual, resulta inoficioso expedirse respecto de la impugnación efectuada por los actores en la primera audiencia respecto de tal instrumental adjuntada por la accionada.

Tiene dicho la jurisprudencia: "Igualmente, ya expuso este Tribunal que el pago de servicios e impuestos, en sí mismos no constituyen actos posesorios, pues pueden realizarse en nombre y a favor de un tercero, o bien por el propio uso de los servicios contratados. Así, estos pagos por sí solos, sin otra prueba producida en autos, resultan insuficientes para probar la posesión invocada (CDL; Sala 2; "Juarez Maria Eugenia vs. Soria Elena Rosa y otra s/ Desalojo", Expte. N° 2925/21; sentencia 193 del 30/05/2023)" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 2, "Sucesión de Ríos Marta Elena vs. Romano Gabriel Ernesto s/ Desalojo", sentencia n°149 del 30/05/2024).

Igual conclusión se arriba en relación al juicio "Robles Virginia Antonia c/ Sayago Guillermo y Otros s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. N°3579/24, que tramita ante la Oficina de Gestión Asociada en lo Civil y Comercial Común N°4 (ofrecido como prueba en el cuaderno de prueba D3). Proceso iniciado con posterioridad a esta causa (esto es, el 23/07/2024), en el que aún no se interpuso la demanda

conforme decreto dictado el 06/08/2024.

En efecto, tal como ya se dijo, de las pruebas aportadas a la causa no surge acreditado el carácter de poseedora con ánimo de dueña invocado por la accionada a los efectos de enervar la presente acción de desalojo.

Incluso la Sra. Robles reconoció -al contestar demanda- su condición de concubina del Sr. Héctor Eduardo Sayago -causante del citado sucesorio y cotitular de dominio del bien en litigio- y haber habitado en el inmueble junto a él; admitiendo además, en la audiencia del 16/10/2024, que la propiedad tiene varios dueños y que dos de ellos no le dieron el bien.

De modo que la ocupación del inmueble por parte de la demandada entraña una tenencia precaria sin plazo y con obligación de restituir ante el requerimiento de los dueños o sus sucesores. Tal vínculo, por si sólo, no otorga al conviviente no titular -una vez que se produce el cese de la relación- título alguno para continuar ocupando el inmueble de propiedad de otro. Al finalizar el concubinato no se genera derecho alguno por parte del concubino no propietario a continuar usando el inmueble donde habitaba la pareja, ya que aquél no adquiere derechos respecto de la titularidad del bien. En consecuencia, el conviviente no propietario no posee título alguno para ocupar el bien, pues la permanencia y estabilidad de hecho no altera el carácter de poseedor en el que encuentra el propietario, como tampoco eleva o cambia la categoría a su conviviente.

Sobre el tema ha dicho la jurisprudencia: “La condición de conviviente no obsta la procedencia del desalojo, pues no conlleva derecho alguno de retener el inmueble. Con igual hermenéutica se ha pronunciado la jurisprudencia, al sostener: “La convivencia que la demandada alega haber tenido con el dueño del inmueble, no es un argumento que justifique su invocada calidad de “poseedora animus domini”, ya que la convivencia o concubinato no generan posesión o co-posesión, no constituyendo por tanto motivo válido para enervar el desalojo” (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 2, “Castillo Romero Sonia del Valle vs. Valenzuela Cristina Antonia y Otros s/ Desalojo”, sentencia n°4417/19 del 12/10/2022).

Siendo así, se concluye que la accionada no ha probado ningún derecho a permanecer en la ocupación del inmueble, por lo que la obligación de devolver por su parte deviene exigible. En consecuencia, se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva esgrimida por la demandada y se hace lugar a la demanda incoada por los Sres. Guillermo Antonio Sayago, Miguel Leopoldo Sayago, Beatriz Paola Sayago y Eduardo Quintin Sayago en contra de la Sra. Robles Virginia Antonia.

Conclusión a la que se arriba sin que resulte necesario el análisis de las demás pruebas aportadas a la causa, por resultar inconducentes a los fines de la resolución del litigio; como ser, la factura de Edet agregada con la contestación de demanda, por pertenecer a un inmueble distinto al de este proceso.

Resta considerar la solicitud efectuada por los accionantes en la audiencia celebrada el 06/06/2023 de aplicar a la parte demandada la multa prevista en el art. 364 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial. Afirman que la Sra. Robles mintió al decir que vive en el lugar hace 20 años y que existe una contradicción con lo informado por la Cámara Nacional Electoral. Agregan que existe una denuncia penal reclamando la entrega de la propiedad; que trataron de llegar a un acuerdo con la demandada y que no fue posible.

Petición a la que se opuso la accionada y que corresponde sea rechazada, puesto que no se advierte en forma palmaria que la Sra. Robles haya faltado a la verdad. Y es que si bien la Cámara Federal Electoral indicó los diversos domicilios que registra allí la misma y las fechas desde las

cuales estuvo en ellos (véase informe agregado el 30/08/2024 en el CPA2), esto por si sólo no es suficiente para determinar cual fue su domicilio real por cuanto los datos denunciados no siempre se ajustan a la realidad. Además, tampoco se encuentra justificado el reclamo previo al que se refieren los demandantes.

Finalmente, las costas se imponen a la demandada por resultar vencida (art. 61 del C.P.C.C.).

POR ELLO,

RESUELVO:

I) Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por la Sra. Virginia Antonia Robles.

II) Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por SAYAGO GUILLERMO ANTONIO, SAYAGO MIGUEL LEOPOLDO, SAYAGO BEATRIZ PAOLA y SAYAGO EDUARDO QUINTIN en contra de ROBLES VIRGINIA ANTONIA. En consecuencia, condeno a la demandada a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de todo ocupantes y cosas, en el plazo de diez días de ejecutoriada la presente, el inmueble ubicado en calle Laprida N°791, Dpto. 8, de esta ciudad, inscripto en la Matrícula Registral N- 13101/008 (Capital Norte). Ello bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento, si el caso lo requiere.

III) Costas a la demandada, por resultar vencida.

IV) Rechazar la solicitud de sanciones efectuadas por los actores.

V) Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO DARIO PAUTASSI. JUEZ P/T.

Actuación firmada en fecha 14/04/2025

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>.