

Expediente: **6633/20**
Carátula: **ANTEPARA VILMA LUS C/ ARRIETA JULIO CESAR S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **01/11/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - **ARRIETA, JULIO CESAR-DEMANDADO**
20254986586 - **ANTEPARA, VILMA LUS-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 6633/20



H104057481948

JUICIO: ANTEPARA VILMA LUS c/ ARRIETA JULIO CESAR s/ DESALOJO- EXPTE. N° 6633/20.

San Miguel de Tucumán, 31 de Octubre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "**ANTEPARA VILMA LUS c/ ARRIETA JULIO CESAR s/ DESALOJO- EXPTE. N° 6633/20.**" ,de cuyo estudio,

RESULTA:

Que en fecha 09/12/2020 se presenta la actora **ANTEPARA VILMA LUS**, por intermedio de su letrado apoderado, e inicia juicio de desalojo por la causal de intrusión en contra de **ARRIETA JULIO CESAR**, y de todo ocupante del inmueble identificado con Escritura n°424 del año 1968, según plano de fraccionamiento numero 11, Sección A, sobre calle Pueyrredón formando con la Avenida Roca, compuesto de 11,29 cm. a la expresada calle Pueyrredón, con una ochava de 4,26 cm y 11,03 cm de contrafrente, por un fondo de 26,25 cm en su lado norte y 23,25 cm también de frente y fondo sobre Avenida Roca, deducida la expresada ochava de 4,26 cm; lindando al Norte: Lote n°12; Sud: Avenida Roca; Este: lote n°10 y Oeste: calle Pueyrredón. Catastro Parcelario: Nomenclatura Catastral: Padrón 131.265, Matrícula: 11399/1983 -C.I, Sección 12- M.L.48 b. Parcela 1. Superficie 282. 40 cm2.

Relata que conforme lo acredita mediante constancia Policial fue radicada la denuncia en Comisaria 3ra URC, en fecha 18/03/2020 y que de público y notorio, fue decretada la pandemia en nuestro Pais en fecha 20/03/2020, la cual hizo imposible la movilización en forma personal de su parte, la cual actualmente posee 92 años y obviamente es paciente de Riesgo.

Señala que de parte de la Fiscalía, jamás recibió algún tipo de notificación a fin de llegar siquiera a hacerse oír en justicia .

Que conforme surge de Carta Documento 36464393, CD 091678355, intimó a Arrieta Julio César y/o demás ocupantes, procedan a la restitución libre de ocupantes y/o cosas, sin obtener respuesta

y sin que se aviniera a cesar con su intrusión.

Que de acuerdo a lo conversado con los vecinos, los ocupantes serían unos malvivientes y manifestaron miedo los mismos vecinos.

Que el inmueble objeto del ilícito fue adquirido por su parte mediante escritura pública y jamás ha autorizado a persona alguna y bajo ningún concepto a ocupar ésta propiedad, ni existe negocio jurídico alguno del que pudiera surgir derechos a favor de los ocupantes, por lo que las personas que hoy la ocupan no son más que intrusos. Ofrece prueba documental.

Corrido el traslado de la demanda y realizada la constatación prevista en el art 423 (ley 6176), el demandado no contesta demanda.

Abierta la causa a prueba y cerrado el período probatorio se procede a agregar las pruebas ofrecidas por el actor: A1-Instrumental (Producido) conforme informe actuarial de fecha 25/04/2022.

Practicada planilla fiscal, la misma es abonada por el actor.

Por vía incidental en fecha 14/02/2022 se inicia incidente de entrega anticipada, dictándose en fecha 09/06/2022 sentencia haciendo lugar a la entrega anticipada y notificando a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida, toma intervención la defensoría de la I Nom.

Conforme lo peticionado por la Sra. Defensora de Menores se da intervención a la DINAyF, a fin de que adopte las medidas que estimaren oportunas.

En fecha 01/8/2023 se adjunta acta de entrega provisoria realizada por el oficial de justicia, de la cual surge que constituido en el inmueble de litis procede el cerrajero a abrir la puerta de la propiedad, habiendo una persona en su interior procede al retiro de la misma y sus pertenencias, poniendo en posesión del inmueble a la parte actora recibéndolo en conformidad.

En ese estado los autos principales se encuentran en condiciones de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

Que Antepara Vilma Lus inicia juicio de desalojo por la causal de intrusión en contra de Arrieta Julio Cesar y de todo ocupante del respecto del inmueble identificado con Escritura n°424 del año 1968, según plano de fraccionamiento numero 11, Sección A, sobre calle Pueyrredón formando con la Avenida Roca, compuesto de 11,29 cm. a la expresada calle Pueyrredón, con una ochava de 4,26 cm y 11,03 cm de contrafrente, por un fondo de 26,25 cm en su lado norte y 23,25 cm también de frente y fondo sobre Avenida Roca, deducida la expresada ochava de 4,26 cm; lindando al Norte: Lote n°12; Sud: Avenida Roca; Este: lote n°10 y Oeste: calle Pueyrredón. Catastro Parcelario: Nomenclatura Catastral: Padrón 131.265, Matrícula: 11399/1983 -C.I, Sección 12- M.L.48 b. Parcela 1. Superficie 282. 40 cm². respecto del inmueble ubicado en Rivadavia n° 1426 de esta ciudad, identificado como depto A, situado en planta alta.

Corrido traslado de la demanda, no contesta el demandado, quedando trabada la litis en estos términos.

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 juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Digesto Procesal (Ley 9531) en el art. 490 que preceptúa: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

Por lo tanto, corresponde analizar, en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo por intrusión en carácter de propietario, pues tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse de oficio, aún cuando no se hubiere opuesto la defensa de falta de acción.

En tal sentido se pronunciado la jurisprudencia diciendo que "la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo, no exime al accionante de acreditar su legitimación para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado". (CSJT, "Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo", 03/10/1996, entre otros).

Por tales razones paso a analizar los elementos de prueba obrantes en autos, a fin de determinar si el actor se encuentra legitimado a demandar el desalojo.

En tal sentido destaco que el actor afirma que es propietario del inmueble objeto de desalojo y lo acredita con la Escritura Pública n°424 de fecha 11/11/1968 que se acompaña con la demanda, de la cual surge que Luis Oscar Colombres Garmendia vende a Vilma Lus Antepara, un lote de terreno ubicado en la sección sud de esta ciudad, departamento de la Capital, lugar denominado La Ciudadela, designado con plano de fraccionamiento respectivo con el numero once, de la manzana once, Sección "A", sobre la calle Pueyrredón formando esquina con la Avenida Roca, compuesto de once metros veintinueve centímetros de frente a la expresada calle Pueyrredón, con una ochava de cuatro metros veintiséis centímetros y once metros tres centímetros de contrafrente, por un fondo de veintiséis metros veinticinco centímetros en su lado Norte y veintitrés metros veinticinco centímetros también de frente y fondo sobre Avenida Roca, deducida la expresada ochava de cuatro metros veintiséis centímetros; lindando al Norte, lote número doce; Sud, avenida Roca; Este, lote numero diez y oeste, calle Pueyrredón.-Catastro -Parcelario identifica el referido inmueble de la siguiente forma: Empadronado a nombre de Suc. Colombres Garmendia, Linderos Norte, lote 12, Sud. Avda. Roca, ste, lote 10. Oeste, calle Pueyrredón.-edidas 10,83 /11,03 mix 26, 25 m.-Nomenclatura Padrón 181265.-Matricula 11399/1983.-C.I. Sección 12.-o L.48 b.-Parcela 1.-Superficie 282,402- Valuación \$26.500.-Le corresponde en mayor extensión a los vendedores por adjudicación en el juicio sucesorio de don Clementino Colombres Garmendia y doña Genuaria Salvatierra de Colombres Garmendia, juicio que se tramitó por: ante los tribunales ordinarios de esta ciudad, Juzgado en lo Civil y Comercial de Primera Instancia ()

Asimismo adjunta el accionante, constancia de denuncia policial por usurpación de fecha 18/03/2020, y pedido de informe de fecha 11/4/1985 Ley 3091, para presentar en Catastro Parcelario, suscripto por agrimensor en donde se consigna los datos del inmueble objeto de desalojo indicando nombre del propietario Vilma Lus Antepara, L.C. 1.614.671, Ubicación del Inmueble: Av. Roca esq. Pueyrredón S.M., Medidas: 11,03-11,29 x 23,25-26,25, con ochava de 4,26 Superficie: 288,4131 M2 Linderos: Norte Lote 12, Sur Av Roca, Este Lote 10, Oeste Calle Pueyrredón.

Los instrumentos detallados no han sido cuestionados por el accionado que debidamente notificado de la demanda no contesta y siendo así, la actora se encuentra habilitada para exigir la restitución del inmueble en litigio, quedando fuera de toda duda que está investida de legitimación sustancial activa para iniciar esta acción de desalojo fundada en la causal de intrusión.

La doctrina coincide en que “el término intruso significa introducirse sin derecho, o por la fuerza, o vías de hecho, o apoderarse de una cosa inmueble contra la voluntad del dueño” (Peral-Hael, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Tomo II, pág.103).

Es fundamental destacar que la accionada no contesta la demanda deducida en su contra, actitud que hace presumir que se encuentra conforme con la pretensión del actor, en los términos y alcances del art. 416 inc. 3° del CPCCT (Ley 6176).

Ante la incontestación de la demanda, cabe hacer efectivo el apercibimiento prescripto por la citada norma, debiéndose tener por acreditada la autenticidad de la prueba documental presentada y por demostrados los hechos descriptos en la demanda, esto es que el accionado ocupa el inmueble en carácter de intruso.

En relación a los efectos de la incontestación de demanda, la jurisprudencia ha dicho que "si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06). De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demanda en el juicio de desalojo" (CCDL - Sala 2, Barrionuevo Justo Vicente vs. Villarreal Claudio Ruben y otra s/ Desalojo. Expte: 11693/14, Sent: 53, Fecha:13/05/2020).

En virtud de lo expuesto, encontrándose acreditado el derecho de la parte actora a obtener la restitución del inmueble y la obligación exigible de la demandada de hacer entrega del mismo, corresponde hacer lugar a la presente acción de desalojo.

Las costas se imponen al demandado vencido por ser ley expresa (art. 61 NCPCCCT).

Honorarios: Se reserva pronunciamiento hasta que se determine la base de regulación conforme art. 39 de la Ley n° 5480.

Por ello,

RESUELVO:

I- HACER LUGAR a la acción de desalojo promovida por **ANTEPARA VILMA LUS**, en contra de **ARRIETA JULIO CESAR**, y de todo ocupante respecto del inmueble identificado con Escritura n°424 del año 1968, según plano de fraccionamiento numero 11, Sección A, sobre calle Pueyrredón formando con la Avenida Roca, compuesto de 11,29 cm. a la expresada calle Pueyrredón, con una ochava de 4,26 cm y 11,03 cm de contrafrente, por un fondo de 26,25 cm en su lado norte y 23,25 cm también de frente y fondo sobre Avenida Roca, deducida la expresada ochava de 4,26 cm; lindando al Norte: Lote n°12; Sud: Avenida Roca; Este: lote n°10 y Oeste: calle Pueyrredón. Catastro Parcelario: Nomenclatura Catastral: Padrón 131.265, Matrícula: 11399/1983 - C.I, Sección 12- M.L.48 b. Parcela 1. Superficie 282. 40 cm²., conforme lo considerado.

II.- CONVERTIR EN DEFINITIVA la entrega provisoria realizada a **ANTEPARA VILMA LUS** respecto del inmueble objeto de desalojo.

III.- COSTAS: como se considera.

IV.- HONORARIOS: Diferir pronunciamiento para su oportunidad.

HÁGASE SABER. -SEM

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la Vº Nominación

Actuación firmada en fecha 31/10/2023

Certificado digital:
CN=ROMANO María Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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