Expediente: **3116/24**
Carátula: **RIVADENEIRA DAVID RICARDO C/ RODRIGUEZ JUAN FRANCISCO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **29/09/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - RODRIGUEZ, JUAN FRANCISCO-DEMANDADO
23324134069 - ACEVEDO, WALTER RENE-DEMANDADO
30716271648311 - DEF.DE NIÑEZ ADOL Y CAP REST. I Nom. C.J. CAPITAL
306754280818301 - DIRECCION DE DISCAPACIDAD PROV. DE TUCUMAN
27343270629 - RIVADENEIRA, DAVID RICARDO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3116/24

H106039388222

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: RIVADENEIRA DAVID RICARDO c/ RODRIGUEZ JUAN FRANCISCO s/ DESALOJO.- EXPTE N°3116/24.-

San Miguel de Tucumán, 28 de septiembre de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados**:"RIVADENEIRA DAVID RICARDO c/ RODRIGUEZ JUAN FRANCISCO s/ DESALOJO"**, del que

RESULTA:

Que se presenta **RIVADENEIRA DAVID RICARDO,** en su calidad de heredero de los titulares dominiales e inicia demanda de desalojo por intrusión en contra de **RODRÍGUEZ JUAN FRANCISCO,** y/o cualquier ocupante o subocupante del inmueble ubicado en calle Monteagudo N° 1891/1893 de esta ciudad.

Manifiesta que es heredero de los titulares del inmueble objeto de litis, sus abuelos paternos José David Rivadeneira y María Celia Ramona Tapia, y sostiene que el demandado carece de derecho o título que justifique su permanencia en el inmueble, atribuyéndole el carácter de intruso.

Relata que, luego del fallecimiento de María Celia Ramona Tapia en el año 2014, aproximadamente desde el año 2018 se suscitaron conflictos familiares con su prima, María Celia Rivadeneira, a quien se le había permitido residir en el inmueble por carecer de vivienda estable. Afirma que ésta comenzó a alquilar habitaciones a terceras personas, situación que habría generado diversos inconvenientes y denuncias policiales formuladas tanto por el actor como por vecinos de la zona.

Refiere que en febrero de 2023 su prima se retiró voluntariamente del inmueble, luego de lo cual constató diversos daños en sus instalaciones.

Expone que, con posterioridad al retiro de María Celia Rivadeneira, habría ingresado al inmueble, sin autorización, Juan Francisco Rodríguez, a quien logró identificar a raíz de gestiones efectuadas ante la empresa prestataria del servicio eléctrico. Sostiene que el demandado habría accedido al inmueble violentando una puerta ubicada en el fondo y que, a raíz de ello, formuló denuncias por usurpación, entre ellas la identificada como D-341664/2024. Asimismo, manifiesta que el 15/06/2023 remitió carta documento intimándolo a restituir el inmueble, sin obtener resultado favorable.

Señala que, al intentar conocer en qué carácter Rodríguez ocupaba la propiedad, éste le habría manifestado que era conocido de María Celia Rivadeneira y que ella le había alquilado el inmueble. Afirma que le requirió la exhibición del contrato y la desocupación del bien por no contar con autorización de los restantes herederos, a lo que el demandado se habría negado.

Manifiesta que el demandado efectuó remodelaciones sin autorización y habilitó en el lugar un comercio destinado, entre otras actividades, a la venta de pollos a la parrilla, frutas y verduras. Refiere que el 28/02/2024 formuló denuncia por usurpación ante el Ministerio Público Fiscal, a la cual no se dio curso por no haberse constatado el requisito de violencia, y que posteriormente efectuó una nueva denuncia policial el 28/05/2024.

Agrega que el 05/06/2024 intimó nuevamente a la desocupación del inmueble mediante carta documento, requiriendo además el cese de las remodelaciones, comunicación que habría sido recibida por una ocupante del domicilio. Sostiene que, pese a las intimaciones y denuncias realizadas, Rodríguez y los restantes ocupantes permanecieron en el inmueble.

Corrido el traslado de la demanda, se presenta **ACEVEDO WALTER RENE** , contesta demanda y solicita su rechazo, con costas.

Formula negativa general y particular de los hechos invocados por la parte actora. En especial, niega que David Ricardo Rivadeneira tenga derecho para promover la acción; que revista el carácter de heredero de los titulares dominiales del inmueble; que haya existido una ocupación ilegítima o ingreso sin autorización; que hubiera cometido actos contra la integridad física de la familia Rivadeneira; que se le hubieran cursado válidamente las intimaciones invocadas; y que se encuentre obligado a restituir el inmueble. Niega, asimismo, la existencia de intrusión, falta de título y daños y perjuicios, como también la procedencia del desalojo y lanzamiento pretendidos.

Al exponer su versión de los hechos, manifiesta que Rodriguez Juan Francisco, adquirió mediante boleto de compraventa de fecha 15/10/2021 los derechos posesorios que María Celia Rivadeneira ejercía sobre un inmueble ubicado en calle Monteagudo N° 1893 de esta ciudad. Refiere que la vendedora residía allí aproximadamente desde el año 2005 por expreso pedido de su abuela, María Celia Ramona Tapia.

Sostiene que, posteriormente, Rodriguez le vendió y cedió los derechos y acciones posesorias sobre dicho inmueble a su parte, residiendo allí junto con su esposa e hijos. Señala que uno de los integrantes del grupo familiar posee certificado único de discapacidad y requiere asistencia permanente.

Afirma que el inmueble que ocupa no coincide con aquel respecto del cual el actor invoca derechos. Explica que su vivienda se encontraría comprendida en el Padrón N° 16.681, mientras que los padrones colindantes serían los N° 16.680 y 16.693. Cuestiona, en ese sentido, el informe del Registro Inmobiliario acompañado con la demanda, alegando que contendría inconsistencias

respecto de la ubicación, medidas y padrón del inmueble cuya restitución se pretende. Sostiene que las medidas catastrales y las imágenes satelitales que acompaña demostrarían que se trata de inmuebles distintos.

Con fundamento en ello, plantea que el objeto de la demanda no se encuentra correctamente individualizado, afirmando que no puede prosperar una acción de desalojo respecto de un inmueble que no se encuentre claramente determinado.

Cuestiona la legitimación activa del actor. Sostiene que Rivadeneira invoca su carácter de heredero de los titulares registrales, pero que no habría acreditado en autos tal calidad ni acompañado constancias que demuestren encontrarse autorizado por el juez de la sucesión para iniciar el proceso. Añade que tampoco se habría acreditado que el inmueble objeto del desalojo integre efectivamente el acervo hereditario.

Expone que la acción de desalojo requiere la existencia de una obligación exigible de restitución y afirma que tal presupuesto no concurre en el caso. Sostiene que la ocupación tiene origen en los derechos posesorios adquiridos por Rodríguez de María Celia Rivadeneira y posteriormente cedidos a Walter René Acevedo, por lo que niega revestir la condición de intruso o encontrarse obligado a restituir el inmueble al actor. En consecuencia, solicita el rechazo de la acción, con costas.

Convocadas las partes el 03/04/2025 a la audiencia prevista por el Art. 469 CPCC, comparece la parte actora y el Sr. Acevedo Walter René, DNI N° 27.886.680, el que ratifica la contestación de demanda. Asimismo se proveen las pruebas ofrecidas por las partes.

Por lo que repuesta planilla fiscal por el actor, y habiéndose formado cargo tributario respecto del demandado, los autos se encuentran en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

Que la parte actora, David Ricardo Rivadeneira, promueve demanda de desalojo contra Juan Francisco Rodríguez y/o cualquier otro ocupante o subocupante, respecto del inmueble ubicado en calle Monteagudo N° 1891/1893 de esta ciudad. Funda su pretensión en su carácter de heredero de quienes afirma fueron titulares del inmueble, sus abuelos José David Rivadeneira y María Celia Ramona Tapia, y atribuye al demandado la calidad de intruso, sosteniendo que ingresó al bien sin autorización y que, pese a haber sido intimado en reiteradas oportunidades, se negó a restituirlo.

Contesta el demandado y solicita el rechazo de la acción. Niega la legitimación activa del actor y su obligación de restituir. Sostiene que su ocupación no tuvo origen en una intrusión, sino en la adquisición de derechos posesorios que le fueran transmitidos por María Celia Rivadeneira mediante boleto de fecha 15/10/2021 a Rodriguez Juan Francisco, derechos que posteriormente cedió a Walter René Acevedo. Asimismo, controvierte la correcta individualización del inmueble objeto del desalojo, afirmando que el bien ocupado se encuentra comprendido en el Padrón N° 16.681 y que no coincide con aquel sobre el cual el actor invoca derechos.

Así trabada la litis, corresponde determinar, en primer término, si David Ricardo Rivadeneira se encuentra legitimado para promover la presente acción, cuestión expresamente controvertida por la demandada. Luego de dicho análisis, corresponderá establecer si el inmueble cuya restitución se pretende se encuentra suficientemente individualizado y si existe identidad entre éste y el efectivamente ocupado por la parte demandada. Finalmente, deberá determinarse si la ocupación invocada encuentra sustento en un derecho posesorio serio y verosímil o si, por el contrario, se configura una obligación exigible de restituir.

Cabe recordar que el proceso de desalojo tiene por objeto recuperar el uso y goce de un inmueble ocupado por quien carece de título para permanecer en él, sea porque pesa sobre el ocupante una obligación exigible de restituirlo o porque reviste el carácter de mero tenedor o intruso. En consecuencia, este proceso no constituye la vía adecuada para dilucidar cuestiones relativas al mejor derecho a la posesión o al dominio, sin perjuicio de que, cuando el demandado invoca derechos posesorios, corresponde examinar la seriedad y verosimilitud de dicha defensa a los fines de determinar si resulta suficiente para enervar la pretensión de desalojo.

Por lo que, fijados en estos términos los puntos controvertidos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Corresponde abordar, en primer término, el cuestionamiento formulado por la parte demandada respecto de la legitimación activa de David Ricardo Rivadeneira, sustentado en que no habría acreditado su calidad de heredero de los titulares registrales ni demostrado encontrarse autorizado para promover la presente acción.

En primer lugar, corresponde analizar si en autos se verifica el cumplimiento de un requisito intrínseco de admisibilidad de la pretensión, cual es la legitimación activa. Estar legitimado en la causa significa tener derecho a que se resuelva sobre las peticiones formuladas en la demanda, es decir, sobre la existencia o inexistencia del derecho material pretendido, ya por medio de una sentencia favorable o desfavorable (Morello, Augusto M. Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Tomo V, Arts. 304 al 401).

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, sean quienes deban figurar en ese proceso concreto, asumiendo tal calidad.

Lino Palacio define a la legitimación para obrar o procesal como “aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa”. Continúa diciendo que la pauta que determina en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica substancial controvertida en el proceso (Palacio, Lino E. Derecho Procesal Civil, Tomo I, Págs. 406/407).

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).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 493 CPCCT, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble, si quién lo ocupa, alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo.

“Previo a examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como parte actora o demandada, sean quienes deban intervenir como tales. 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" (cfr. CSJT., sentencia N° 690 del 03/10/1996” (Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

En autos el actor sostiene ser heredero de los titulares del inmueble de litis. Acompaña acta de defunción de Rivadeneira Jose David y de Tapia María Celia (sus abuelos) y acta de defunción de su padre Rivadeneira David Ricardo (su padre). Asimismo adjunta su acta de nacimiento, de la que surge el vinculo invocado.

Por otro lado, de las constancias de autos surge que en el cuaderno de prueba D2 informativa, Mesa de Entradas Civil informa que existe una sucesión a nombre de “RIVADENEIRA JOSE DAVID - TAPIA MARIA CELIA” Expte N° 115/91 que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nominación.

De la consulta oficiosa a través del PORTAL SAE, surge que en los autos “Rivadeneira José David - Tapia María Celia Ramona s/ Sucesión”, Expte. N° 115/91, mediante sentencia de fecha 18/06/2025 fueron declarados herederos de los causantes, entre otros, David Ricardo Rivadeneira (padre del actor del presente proceso), en su carácter de hijo.

Asimismo, en dicho proceso se tuvo expresamente a David Ricardo Rivadeneira (h), DNI N° 16.685.406, por cesionario de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que correspondían a María Celia Ramona Tapia de Rivadeneira en la sucesión de José David Rivadeneira, en virtud de la

Escritura de Cesión N° 68 de fecha 13/03/1989; y también por cesionario de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios correspondientes a su padre, David

Ricardo Rivadeneira, en las sucesiones de José David Rivadeneira y María Celia Ramona Tapia, conforme Escritura de Cesión N° 59 de fecha 17/02/2017.

Del informe de dominio acompañado por el actor surge que el inmueble matricula N-56483 es de titularidad de Rivadeneira Jose David y Tapia María Celia Ramona por compra mediante escritura N°276 del 04/05/1949.

De este modo, la legitimación del accionante no se sustenta únicamente en su carácter de heredero de los titulares registrales, sino también en las cesiones de derechos hereditarios reconocidas judicialmente en el proceso sucesorio.

A ello se agrega que no resulta exigible al sucesor universal acreditar el ejercicio previo de la posesión material del inmueble para encontrarse legitimado a reclamar su restitución. En tal sentido, se ha señalado que el sucesor universal no requiere la tradición de los bienes sucesorios para adquirir su posesión, pues ésta opera por disposición legal, pudiendo tomar posesión material de los bienes hereditarios sin necesidad de formalidad ni autorización judicial. En palabras de Ferrer, “el heredero posee aunque no tenga, posee aunque no haya manifestado la intención de poseer” (Ferrer, Francisco M., Código Civil Comentado. Sucesiones, t. I, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, p. 417).

Es sabido que el fallecimiento de una persona produce una serie de efectos, entre ellos, la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia, a los sucesores universales (artículos 2277 y 2278 del Código Civil y Comercial) y en el supuesto de herederos forzosos, la transmisión se opera en el mismo momento de producido el fallecimiento de la persona y el heredero es propietario, poseedor, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, poseedor, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión (artículos 2280 y 2337 del Código Civil y Comercial).

Además de ello, también surge del proceso sucesorio que por sentencia de fecha 21/05/2026 "se autoriza al Administrador designado David Ricardo Rivadeneira (h), para que en nombre y representación del sucesorio de Rivadeneira Jose David y Tapia Maria Celia Ramona (Expte. n°115/91) se apersone en los autos caratulados Rivadeneira David Ricardo c/ Rodriguez Juan Francisco s/ desalojo - Expte. n°3116/24 quedando facultado a continuar con el trámite de dicho juicio hasta su conclusión; ejecutando la sentencia (...)"

Así, la pretensión deducida procura obtener la restitución de un inmueble que el accionante sostiene integrante del acervo sucesorio frente a quien considera carente de derecho para ocuparlo, sin que ello implique un acto de disposición del bien. Por lo tanto, corresponde rechazar el planteo de falta de legitimación activa y tener al actor por legitimado para promover la presente acción de desalojo, sin que ello implique pronunciamiento anticipado acerca de su procedencia sustancial.

Ahora bien, legitimada la parte actora para iniciar la presente acción cabe determinar si el inmueble cuyo desalojo se pretende se encuentra correctamente individualizado y si existe identidad entre éste y el efectivamente ocupado por la parte demandada.

La parte actora inicia demanda de desalojo respecto del inmueble sito en calle Monteagudo N° 1891/1893 de esta provincia y al contestar demanda Walter Rene Acevedo denuncia como su domicilio real Monteagudo 1893.

Sin perjuicio de ello, el demandado manifestó que el inmueble en el que vive es parte integrante del padrón 16681 y que su titular es Ana Juana Paris de Griet, al igual que los dos padrones colindantes a su domicilio (16680 y 16693). Alega que sería un error incorporar el inmueble donde reside dentro de la matricula del informe del registro inmobiliario acompañado por la actora, porque de dicho informe surge que se trata del inmueble que está en la misma esquina de calle Monteagudo y Venezuela, al decir textualmente el informe como ubicación Monteagudo 1877 esquina Venezuela.

En el marco del cuaderno de prueba del demandado D2, en fecha 08/05/25 contestó oficio la Dirección General de Catastro e informó que "La Parcela identificada con el Padrón No 16681, con inscripción en el Registro Inmobiliario en Mayor Extensión del Libro 109 – Folio 93 – Serie B – Año 1949 – Dpto. Capital Norte, como Responsable Fiscal se consignan los datos de la Sra. PARIS ANA JUANA".

De la documentación acompañada por la parte demandada al contestar demanda y aceptada por la actora surge que el libro 109,folio 93 serie B año 1949 corresponde a una mayor extensión a nombre de Juana Paris de Griet y de Rafael Oliva, la que fue loteada. Y de dicha documentación surge

que el lote 24 que mide 8x42 mts. fue vendido y le correponde el libro 253 folio 17.

Ahora bien, el libro 253 folio 17 serie B año 1949, es el antecedente dominial de la matricula N-56483 acompañada por la parte actora, de la que surge que mide 8m de frente por 42m de fondo y son titulares de dominio Rivadeneira Jose David y Tapia María Celia Ramona en un 50% cada uno, por lo que se trata del mismo inmueble.

Además de ello, no le asiste razón al demandado cuando sostiene que del informe de dominio surge como ubicación del inmueble "Monteagudo 1877 esquina Venezuela", ya que en realidad dice ubicación Monteagudo N°1877 entre Venezuela y Colombia. Sin perjuicio de ello, al realizarse la inspección ocular el mismo fue correctamente identificado, como así también al correrse traslado de la demanda, lo que permitió que el demandado pudiera apersonarse a ejercer su derecho de defensa.

"En estos términos planteada la lits, cabe señalar que en la acción de desalojo deviene un presupuesto ineludible y es que se individualice en forma clara, el lugar, la zona, o sea el espacio físico materia y objeto de la acción. Por otra parte, es menester que este espacio se ajuste a la realidad y que al respecto no exista divergencia entre los litigantes. La situación fáctica citada no debe ser materia de duda alguna para el juzgado. No debemos olvidar que la acción de desalojo tiene por objeto último lograr el recupero del inmueble por el actor, de aquel al que no le asiste el derecho a permanecer o mantenerse en el uso y goce de la cosa. Es que el desahucio en supuesto de ser procedente, solo resultará viable si existe individualización exacta, cierta, y concreta del bien a restituirse". (CCDYL Sala 2, sentencia n°73, fecha 06/04/2026).

En ese orden de ideas, corresponde concluir que el inmueble objeto de litis fue correctamente individualizado por la actora, en cuanto demandó el desalojo del inmueble ubicado en Monteagudo 1891/1893 y se trata del mismo inmueble en el que reside el demandado Acevedo Walter Rene ya que fue debidamente notificado en dicho domicilio y se apersonó en autos.

Por útimo es necesario determinar si se configura una obligación exigible de restituir.

Sentado que el accionante se encuentra legitimado para promover la presente acción y que el inmueble cuyo desalojo se pretende ha sido debidamente individualizado, corresponde determinar si la posesión animus domini invocada por Walter René Acevedo reviste entidad suficiente para enervar la acción de desalojo o si, por el contrario, se configura a su respecto una obligación exigible de restitución.

Sobre el particular, tiene dicho nuestra Corte Suprema de Justicia que cuando el demandado por intrusión alega un derecho de posesión debe acreditar prima facie su condición de poseedor para paralizar el juicio de desalojo, pues sólo en tal supuesto deja de surgir con claridad la obligación de restituir. No se trata en este proceso de resolver el ius possidendi o el ius possessionis, sino de verificar la seriedad y verosimilitud de la defensa posesoria invocada, exigencia mínima para que ésta tenga virtualidad suficiente para impedir el progreso del desalojo (CSJT, “Rearte, Ileana María vs. Palazolo Antonio José y otro s/ Desalojo”, sentencia n.° 832 del 10/10/2000; “Vela, Eduardo A. vs. Uruaga Luis Ignacio y otro s/ Desalojo por tenencia precaria”, sentencia n.° 710 del 06/09/2000).

Asimismo, nuestro Máximo Tribunal Provincial ha señalado que la comprobación de dicho extremo exige efectuar una valoración integral de las pruebas producidas, atendiendo a la totalidad de las constancias de la causa, a la posición asumida por las partes y, especialmente, a si la prueba rendida por quien invoca la posesión permite visualizar, prima facie, la existencia de actos posesorios concretos sobre el inmueble (CSJT, sentencia n.° 513 del 07/06/2006).

En autos, Acevedo manifiesta residir en el inmueble junto con su esposa y sus hijos y funda su derecho a permanecer en él en la Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Hereditarios de fecha 09/02/2025, otorgada a su favor por Juan Francisco Rodríguez. A su vez, sostiene que Rodríguez habría adquirido tales derechos de María Celia Rivadeneira mediante boleto de compraventa de fecha 15/10/2021.

Ahora bien, tales instrumentos, por sí solos, no resultan suficientes para tener por acreditada la posesión animus domini invocada. La cesión de derechos posesorios constituye el antecedente jurídico en el cual el demandado pretende sustentar su ocupación, pero no acredita por sí misma el efectivo ejercicio del poder de hecho sobre la cosa ni sustituye la prueba de los actos materiales mediante los cuales la posesión debe exteriorizarse.

En efecto, conforme el art. 1928 del CCCN, constituyen actos posesorios sobre la cosa su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga. De allí que, frente a una acción de desalojo por intrusión, no resulte suficiente la sola invocación de la calidad de poseedor, sino que quien pretende resistir la restitución con fundamento en ella debe aportar elementos objetivos que permitan verificar, siquiera prima facie, el ejercicio de actos de aquella naturaleza.

Examinadas las constancias de autos, no advierto prueba fehaciente que permita tener por acreditado que Acevedo haya realizado actos posesorios sobre el inmueble objeto de la litis. Si bien manifiesta residir allí con su grupo familiar y acompaña la referida escritura de cesión, no produjo elementos probatorios suficientes que demuestren la realización de mejoras, construcciones, cerramientos, explotación del inmueble, percepción de frutos, exclusión de terceros u otros actos materiales susceptibles de exteriorizar el ejercicio de una posesión con ánimo de dueño.

La mera ocupación o residencia en el inmueble tampoco permite, por sí sola, arribar a una conclusión diferente, pues ocupación material y posesión no son conceptos equivalentes. Para que la defensa posesoria tenga aptitud para repeler el desalojo debe encontrarse respaldada por circunstancias objetivas que revelen una relación de poder sobre la cosa ejercida con comportamiento de titular de un derecho real.

En este punto adquiere especial relevancia la doctrina según la cual, cuando quien resiste el desalojo invoca posesión, pesa sobre él la carga de aportar elementos que demuestren, al menos prima facie, la verosimilitud de aquella situación.

En consecuencia, valorado integralmente el plexo probatorio, concluyo que Walter René Acevedo no logró acreditar prima facie una posesión animus domini seria y verosímil sobre el inmueble objeto de autos. La escritura de cesión acompañada demuestra la existencia del negocio jurídico allí instrumentado, pero no acredita la efectividad de la posesión que constituye su objeto ni la realización de actos posesorios por parte del cesionario.

Por otra parte, ya se encuentra acreditado que el inmueble reclamado corresponde al bien cuya titularidad registral pertenece a José David Rivadeneira y María Celia Ramona Tapia, que el actor se encuentra legitimado para procurar su restitución y que el inmueble sito en Monteagudo n.° 1891/1893 es el mismo que actualmente ocupa Acevedo.

Así las cosas, no acreditada la posesión animus domini invocada por el demandado ni la existencia de otro título que le otorgue un derecho oponible al actor para permanecer en el inmueble, queda configurada la obligación exigible de restituir prevista en el art. 493 del CPCCT.

La decisión a la que se arribe no implica pronunciamiento acerca del mejor derecho que cualquiera de las partes pudiera invocar respecto del inmueble, cuestiones que deberán hacerse valer por las vías y forma que corresponda.

La jurisprudencia expone que: “no es el juicio de desalojo la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, como son las relativas al mejor

derecho a la posesión o la posesión misma; otro tanto ocurre con la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho a acceder al dominio o posesión en función del antecedente que cada uno invoca. Son todas cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas y extrañas al ámbito del desalojo... Es que la acción personal de desalojo no constituye una vía sucedánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir: no procede, si elaccionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o el ius possesionis (cfr. CNCiv., Sala F, 18/6/03, citado por B. Arean “Juicio de Desalojo”, pág. 602)” (CCDL, Sala 3, “BrukmanSimón c/ Rodríguez José s/ Desalojo”, sentencia N° 515 del 28/12/2016).

En mérito de lo considerado, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por David Ricardo Rivadeneira y ordenar a Walter René Acevedo y/o a cualquier otro ocupante o subocupante la restitución del inmueble ubicado en calle Monteagudo N° 1891/1893 de esta ciudad, libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Atento a que el Sr. Acevedo Walter Rene denunció que vive en el inmueble de litis junto a sus tres hijos, entre ellos Nicolas Walter Agustin Acevedo quien presenta certificado unico de discapacidad resulta necesario arbitrar medidas de protección al momento del desahucio, por lo tanto, conforme al plexo normativo vigente, en particular la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la ley N°27044, notifíquese la presente resolución a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la I Nominación y a la Dirección de Discapacidad de la Provincia, a fin de que si fuere necesario arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos de Nicolas Walter Agustin Acevedo. Asimismo corresponde ampliar el plazo para que el desalojo del inmueble se haga efectivo a los treinta (30) días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza publica y allanamiento de domicilio si fuere necesario.

Costas: se imponen a la parte demandada vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Por ello,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a la defensa de falta de legitimación activa deducida por el demandado **ACEVEDO WALTER RENE,** conforme lo considerado.

II) HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **RIVADENEIRA DAVID RICARDO** en contra de **ACEVEDO WALTER RENE** y cualquier otro ocupante resoecto del inmueble ubicado en Monteagudo N°1891/93 , de esta ciudad de Tucumán. Por lo tanto, se ordena al accionado que en el plazo de 30 (treinta) días de quedar firme la presente resolución proceda a desocupar y restituir el inmueble libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza publica en caso de ser necesario.

III) NOTIFICAR al Sr. Defensor de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la I Nominación, la presente resolución.

IV) NOTIFICAR a la Dirección de discapacidad de la provincia a fin de que, en caso de ser necesario, arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos de Nicolas Walter Agustin Acevedo.

V) COSTAS: como se consideran.

VI) HONORARIOS: en su oportunidad.

HAGASE SABER.MIA.MDLMCT.

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 28/09/2026

Certificado digital:
CN=ROMANO Maria 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.