Expediente: **74/25**
Carátula: **ROMERA JUAN RAFAEL C/ ALBORNOZ PATRICIA Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (DOC CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **06/05/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ALBORNOZ , PATRICIA-DEMANDADO
27253726305 - IBAÑEZ, HERMINIA ELENA-TERCERO
27253726305 - LEDESMA, MATEO JAVIER-DEMANDADO
20213319397 - ROMERA, Juan Rafael-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Doc CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 74/25

H20470539436

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCESIONES - CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

SALA DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES

SENTENCIA

JUICIO: ROMERA JUAN RAFAEL c/ ALBORNOZ PATRICIA Y OTRO s/ DESALOJO - EXPTE. N° 74/25.

En la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, reunidos los Vocales de la Sala de Documentos y Locaciones integrada por los Dres. Roberto Ramón Santana Alvarado y María Cecilia Menéndez, para considerar y decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia N° 18 de fecha 09 de febrero de 2026, dictada por el Sr. Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la II Nominación, Centro Judicial Concepción, en estos autos caratulados “Romera Juan Rafael c/ Albornoz Patricia y Otro s/ Desalojo - Expte. N° 74/25”.

Que establecido el orden de votación de la siguiente manera: Dr. Roberto Ramón Santana Alvarado y Dra. María Cecilia Menéndez, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

EL SR. VOCAL DR. ROBERTO RAMÓN SANTANA ALVARADO DIJO:

Por presentación efectuada en 19/02/2026 la Sra. Elena Herminia Ibáñez (tercera), con el patrocinio de la letrada Soledad Griselda Flores, apela la sentencia de fecha 09 de febrero de 2026, dictada en el juicio del título, que establece: “*I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por JUAN RAFAEL ROMERA en contra de PATRICIA ALBORNOZ y MATEO JAVIER LEDESMA, condenándolos a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente (art. 501 inc. 1 NCPCCT), el inmueble de litis ubicado en calle Los Pinos N° 295, esquina Domingo Millán, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, identificado con el Padrón N° 157461, Circunscripción 1, Sección C, Manzana 77, Parcela 189,*

Matrícula u Orden Registral N° 31891; bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera menester, conforme lo considerado. II.- COSTAS, conforme se considera. III.- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad."

Refiere la recurrente que la parte actora promueve proceso de desalojo invocando la causa de intrusión en contra de Patricia Albornoz, como así también sobre los que se encontraren en el inmueble ubicado en calle Los Pinos N° 295, barrio el Golfo, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán.

Menciona que citada la demandada Patricia Albornoz, la misma no comparece a la primera audiencia, teniéndose por incontestada la demanda. Que sí se presenta a dicha audiencia el Sr. Mateo Ledesma, alegando tener en su poder contrato de tenencia precaria celebrado con un heredero de la Sra. Lidia Anselma Oliva -el Sr. Claudio Ibáñez-, con vencimiento el día 20/12/2025. A la vez, se apersona la Sra. Herminia Elena Ibáñez -*es decir la recurrente*-, hermana del actor, como tercera interesada en el proceso.

Señala que el A quo manifiesta que el Digesto procesal no establece en forma expresa quienes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino 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.

Indica que el Sr. Juan Rafael Romera alega ser poseedor del inmueble en virtud de poseerlo de forma pacífica, pública e ininterrumpida a título de dueño.

Sostiene, en ese orden, que en primer lugar corresponde corroborar la legitimación activa de la actora por ser uno de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida. Que esto supone que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deban 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.

Expone que el carácter en que la actora demanda el desalojo es importante a los fines de corroborar luego su legitimación activa, ya que dependiendo el título que ésta invoque serán las pruebas que deberá producir para demostrar que se encuentra legitimada para accionar por desalojo.

Apunta que, si la parte demandante afirma ser propietaria, deberá acompañar título (escritura pública) y acreditar la posesión de la cosa, porque si no tiene la posesión se carece de legitimación para accionar por desalojo, y la acción pertinente para recuperar la posesión en poder de terceros es la reivindicación.

Observa que el Juez a quo, en cuanto a la valoración de las pruebas, no tomó en cuenta el informe de la Municipalidad de Concepción, que informa que la propiedad ubicada en calle Los Pinos N° 295 se encuentra empadronada a nombre de la Sra. Lidia Anselma Oliva. Que tampoco valoró el informe de Edet, cuyo historial informa que la contratación del servicio de energía eléctrica data del año 1996 a nombre de la Sra. Anselma Lidia Oliva poseedora de la propiedad desde el año 1996 hasta la fecha de su deceso, cuya sucesión se encuentra iniciada en el Juzgado de Familia y Sucesiones del Centro Judicial Concepción.

Añade, que de la instrumental adjuntada en autos no surge con claridad la posesión que dice detentar el actor sobre el inmueble. Que la posesión de dicha propiedad por parte de la Sra. Lidia Anselma Oliva está denunciada en el juicio sucesorio, y en la documental acompañada, por lo que cabe concluir que aquel carece de legitimación para iniciar la acción de desalojo, debiendo concurrir por la vía que corresponde.

Solicita, por lo expresado, se rechace la demanda de desalojo interpuesta, con costas.

Por decreto del 20/02/2026 se concede el recurso interpuesto en modo libre, con trámite inmediato y con efecto suspensivo.

Mediante presentación de fecha 02/03/2026 el actor Juan Rafael Romera, con el patrocinio del letrado Ramón Oscar Amado, contesta el traslado de los agravios.

Arguye, en relación con el agravio planteado sobre la falta de legitimación activa que, en virtud de las probanzas en autos, no sólo de la documental, la informativa y la testimonial, sino también de la confesional de la accionada y la presunción en su contra a raíz de la incontestación de la demanda, es que se encuentra acreditada absolutamente por su parte la posesión pública, pacífica y continuada sobre la propiedad en Los Pinos N° 295 de la ciudad de Concepción.

Destaca que la apelante no ha logrado desvirtuar las pruebas en autos ni explicar su posesión sobre la propiedad, sino que se ha limitado a manifestar que quien ejercía la relación de poder era la Sra. Lidia Anselma Oliva (su madre y también del actor), sustentándolo con un informe de catastro municipal, informe de la empresa EDET S.A. (en el cual también figura como titular el actor) y declaratoria de herederos. Agrega, que carecen de idoneidad estos elementos para demostrar por sí solos la posesión invocada por la recurrente.

Indica que no puede alegarse que no se haya valorado la totalidad de la prueba, cuando resulta que el A quo ha ponderado aquellas evidencias conducentes para resolver el caso, logrando arribar a una convicción respecto a quien ha ejercido la posesión sobre el inmueble.

Puntualiza, a modo de conclusión, que su parte ha ejercido la posesión pública, pacífica y continuada desde 1996 sobre el bien raíz objeto de la litis, acreditando la legitimación para accionar.

Pide se rechace el recurso de apelación interpuesto y se confirme íntegramente la sentencia impugnada, con costas.

Por decreto de fecha 12/03/2026 se dispone autos para sentencia, integrándose este Tribunal con la Dra. María Cecilia Menéndez, Vocal de la Sala de Familia.

Firme dicho proveído, la presente causa queda en condiciones de dictarse resolución.

Liminarmente corresponde precisar, que a través del presente recurso de apelación la tercera Elena Herminia Ibáñez objeta el reconocimiento de legitimación al Sr. Juan Rafael Romera para accionar por desalojo. Sólo esta parcela del fallo de fecha 09/02/2026 ha sido impugnada, en tanto la decisión de hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta en contra de Patricia Albornoz y Mateo Javier Ledesma viene firme a esta Cámara (se encuentra consentida por los accionados).

Por lo tanto, únicamente corresponde en esta segunda instancia ceñirse a la consideración y resolución del asunto materia de agravio, relativo a la legitimación activa (art. 780 in fine del CPCCT).

En esta dirección, plantea la recurrente que no surge con claridad de la prueba instrumental adjuntada la posesión que dice el actor detentar sobre el inmueble de la litis.

Sostiene que la posesión del inmueble en cuestión por parte de su extinta madre, la Sra. Lidia Anselma Oliva, está denunciada en su juicio sucesorio, y surge de la documental acompañada con la contestación de la demanda.

Sabido es 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 deban 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.

Se ha expresado que la legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar 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 versa el proceso (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, T. I, pág. 406). Así, la acción debe ser intentada por el titular del derecho contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial.

En este sentido, la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia tiene señalado: La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo no exime al accionante de la obligación 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 calidad alegada para

demandar frente a la negativa del demandado (CSJT., Sentencia: 467, Fecha: 21/06/2012).

Ello fijado, la sentencia de grado de fecha 09/02/2026 al evaluar la legitimación sustancial del Sr. Juan Rafael Romera para demandar por desalojo, expresó lo siguiente:

"*() En el caso en estudio, la acción es iniciada por el actor Juan Rafael Romera quien alega ser poseedor del inmueble en virtud de poseerlo de forma pacífica, pública e ininterrumpida a título de dueño desde el día 08/09/2017, lo que acredita mediante la correspondiente prueba documental, certificado de residencia expedido por autoridad policial, que acompaña en autos y dichos concordantes de los testigos que depusieron en autos.*

Arguye que desde el inicio de su posesión hasta la fecha, ha cumplido con los deberes de conservación y mantenimiento del inmueble, incluyendo el pago de los servicios públicos como electricidad y agua, acompaña Boletas de pago de EDET S.A. en 1 fojas y boletas de pago Sociedad Aguas de Tucumán S.A. en 4 fs.

De la prueba informativa que surge de las constancias en autos, si bien del informe de la empresa EDET S.A., acompañado en el cuaderno de prueba CPA2 ofrecido por el actor, en el cual se informa sobre el usuario registrado y los datos de facturación del inmueble ubicado en calle Los Pinos N.° 295, informando al respecto que en la misma se encuentra instalado el servicio de energía eléctrica N.° 280204, medidor N.° 8391975, siendo su titular la Sra. Herminia Elena Ibáñez; del cuaderno de prueba CPT2 ofrecida por la tercera interesada, acompañado por la misma empresa EDET S.A. en fecha 10/11/2025, emerge del historial de la titularidad del servicio N° 280204, que el mismo fue otorgado a la Sra. Lidia Anselma Oliva por la ex empresa Agua y Energía Eléctrica, de la cual no se tiene registro ni documentación, pero se desprende además que durante los periodos que se detallan a continuación, el mencionado servicio estuvo a nombre del actor Juan Rafael Romera:

-12/01/2018 hasta el 28/08/2020 (fecha esta última que se cambió nuevamente la titularidad a nombre de la Sra. Anselma);

-30/04/2021 al 11/06/2024 (fecha esta última que se cambió la titularidad a nombre de Claudio Ibáñez); y

-30/04/2024 hasta 20/08/2025 (cuando se cambia la titularidad del servicio a nombre de Herminia Elena Ibáñez).

Del informe remitido por la SAT, también en cuaderno de prueba CPT2, incorporado al expediente en fecha 14/11/2025, la misma informa que: "en nuestros registros se identifica respecto al inmueble consignado, la cuenta N° 29-9709 a nombre de la Sra. Romera Juan Rafael, con fecha de alta de servicio el 11/10/1996.".

En la contestación de demanda de la tercera interesada Elena Herminia Ibáñez la misma refiere que su madre en el año 1996 realizó los trámites tendientes a la contratación del servicio de electricidad y que encontrándose con vida la misma, y residiendo en el domicilio, el Sr. Romera realizó cambio de titularidad del servicio de luz y agua. Alegando que con posterioridad, en el año 2020, vuelve la titularidad de la luz a nombre de nuestra madre.

De lo analizado ut supra se concluye que la posesión alegada por el Sr. Romera sobre el bien inmueble objeto del presente juicio, se encuentra demostrada por lo cual se encuentra legitimado para ejercer la presente acción (..)".

Ahora bien, se ha dicho que "Cuando se trata de analizar la legitimación activa en un proceso de desalojo, las distintas soluciones posibles a dicha problemática dependen de las particulares circunstancias del caso concreto, y en especial del carácter invocado por el actor como sustento de su pretensión" (cfr. CSJT., Sentencia: 103, Fecha: 22/03/2011).

En el caso concreto, el actor alegó ser poseedor a título de dueño del inmueble de litis, sito en calle Los Pinos N° 295, Barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción.

Luego de analizadas las constancias obrantes en la causa, se advierte que la prueba testimonial producida en la audiencia de fecha 20/11/2025 (CPA N° 3) tiene entidad suficiente a fin de tener por acreditada la posesión invocada por el Sr. Juan Rafael Romera.

Así, los testigos Gustavo Adrián Iñiguez, Hipólito Orlando Graneros, Hernán Olea, Patricia Viviana Iñiguez y Miguel Armando Coronel, son contestes en declarar, dando razón de sus dichos, que conocen el inmueble en litigio desde que se inició el barrio, que primero fue un asentamiento; que desde hace 20 a 25 años aproximadamente el Sr. Romera tomo y/o agarró un terreno y luego comenzó a construir la casa.

Afirman, todos los testigos, que una vez construida la casa el Sr. Rafael vivía allí como dueño junto a su familia (su mujer y tres hijos), que luego llevó a vivir a su madre Lidia Anselma Oliva, quien antes vivía en la calle Italia.

Los testigos refieren que la Sra. Oliva, madre de Romera, vivió en la casa hasta su fallecimiento. A este respecto, la Sra. Patricia Iñiguez (sobrina) aporta que su tía falleció durante la pandemia.

Además, los testigos Iñiguez, Olea y Graneros son coincidentes en referir que luego del fallecimiento de la madre del actor, éste prestó la casa a su hermano de nombre Claudio Ibáñez, quien vino desde la provincia de Buenos Aires y no tenía un lugar para vivir.

Obsérvese que ninguno de los testigos ha sido tachado, ni en su persona ni en sus dichos. Todos ellos han manifestado tener un conocimiento cierto del inmueble de la litis y del carácter de la posesión del mismo por parte del Sr. Romera -a título de dueño-, dando precisiones de las circunstancias de tiempo, lugar y modo en que adquirieron ese conocimiento, confiriéndoles credibilidad la coincidencia en sus dichos.

De esta forma, la prueba testimonial examinada cobra un valor trascendente, que cotejada y conectada con otros elementos de prueba arrimados a la causa, tales como el informe de la Empresa EDET S.A. de fecha 10/11/2025 y el informe evacuado por la Sociedad Aguas del Tucumán -SAT- en fecha 14/11/2025 (agregados en el CP N° 2 de la tercera Elena Herminia Ibáñez), de los cuales surge la titularidad del Sr. Juan Rafael Romera respecto al servicio de energía eléctrica (periodo 12/01/2018 al 28/08/2020) y servicio de agua (desde el 11/10/1996) existentes en el inmueble; permiten crear convicción sobre la posesión detentada por el actor y, por ende, tener por justificada su legitimación para accionar por desalojo.

En contraposición, se aprecia que en el memorial de agravios luce ausente un cuestionamiento específico y fundado en contra de las pruebas analizadas.

La tercera Elena Herminia Ibáñez por ante esta Alzada manifiesta su disconformidad con lo resuelto respecto a la legitimación activa, realizando una interpretación sesgada y parcial de la prueba producida en autos, repitiendo argumentos ya expuestos en el escrito de contestación de la demanda, esto es, que la posesión del inmueble la tuvo por más de veinte años la Sra. Lidia Anselma Oliva -su madre y del actor-, quien falleció en el año 2021, por lo que el inmueble pertenece al acervo del juicio sucesorio que tramita ante la OGA de Familia y Sucesiones N° 1 del CJC, en el Expediente N° 2154/24.

Pero, en modo alguno, la recurrente se hace cargo de refutar el resultado de la prueba testimonial que da cuenta de la posesión ejercida desde un tiempo prolongado (aproximadamente de 20 a 25 años para atrás) por el actor sobre el inmueble de calle Los Pinos N° 295, Barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción. Tampoco, nada dice de la titularidad acreditada -del Sr. Romera- respecto de los servicios de luz y agua existentes en el inmueble.

Conforme lo establece el art. 780 del CPCCT (Ley N° 9531, texto consolidado): “El escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que el recurrente considere que afectan a su derecho. No suplirá la expresión de agravios la remisión a exposiciones que pudieran haberse hecho con anterioridad...”. Es decir, la norma supone como carga procesal una exposición en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia.

No basta que el recurrente sostenga una determinada solución jurídica, sino que es menester que exponga una crítica razonada de la sentencia impugnada. Tarea que evidentemente la tercera Elena Herminia Ibáñez no ha satisfecho en este caso.

Entonces, estimando acertada y debidamente fundada en las probanzas de autos la sentencia de fecha 09/02/2026, en punto a tener por acreditada la legitimación activa del demandante Juan Rafael Romera, y dada la insuficiencia de los agravios de la recurrente en su intento de que se revoque lo así resuelto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por Elena

Herminia Ibáñez.

Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida por ser de ley expresa (art. 62 CPCCT).

LA SRA. VOCAL DRA. MARÍA CECILIA MENENDEZ DIJO:

Que, estando conforme con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, me adhiero al voto que antecede.

Y VISTOS: los resultados del presente acuerdo, la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones, por intermedio de la Sala de Documentos y Locaciones,

RESUELVE:

I)- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en 19/02/2026 por Elena Herminia Ibáñez (Tercera) y, en consecuencia, CONFIRMAR la sentencia de fecha 09 de febrero de 2026 en lo que decide y ha sido motivo de agravio, conforme a lo considerado.

II)- COSTAS: A la recurrente vencida (art. 62 CPCCT).

III)- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL/LA FUNCIONARO/A DE LEY FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL FUNCIONARIO/A DE LEY.

Actuación firmada en fecha 05/05/2026

Certificado digital:
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

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