

99828/2022

CURCIO, SILVINA ADRIANA c/ INQUILINOS, SUBINQUILINOS Y/O  
OCUPANTES DEL INMUEBLE CALLE AVELINO DIAZ 1096 s/DESALOJO:  
INTRUSOS

Buenos Aires, 09 de abril de 2026.-

**Y VISTOS:**

Estos autos caratulados “**Curcio, Silvina Adriana c/ Inquilinos, Subinquilinos y/o Ocupantes del Inmueble Calle Avelino Díaz 1096 s/ Desalojo: Intrusos**”, Expediente 99.828/2022, en trámite ante la Secretaría Actuarial del Juzgado a mi cargo, para dictar sentencia, de los que

**RESULTA:**

1.- A fs. 3/5, se presenta **Silvina Adriana Curcio**, por su propio derecho, promoviendo demanda por usurpación contra inquilinos, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en calle Avelino Díaz nro. 1096 de esta Ciudad de Buenos Aires.

Invoca en primer término ser titular del inmueble ubicado en la calle Avelino Díaz nro. 1096, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cuyo efecto señala que en el marco del expediente 43179/2000, caratulado Curcio Armando S/Sucesion Ab-Intestato, en trámite por ante el Juzgado Civil 93, se ordenó en la audiencia del 12/12/16, la inscripción de la ampliación a su favor de la declaratoria de herederos de fecha 23/05/2003 y su rectificación de fecha 30/05/2012.

Relata así que la Sra. Gutiérrez Ibáñez Luisa mantuvo una relación afectiva con su padre tomando posesión del inmueble desde el año 1984, y que el día 28 de octubre del año 2022, recibió un llamado de ella con el propósito de entregarle las llaves de la propiedad refiriendo que se iba a vivir a España.

Al ingresar al inmueble, se anotició de que estaba habitada por personas cuya identidad desconoce, y que, a pesar de sus reiterados e infructuosos intentos de comunicación, no ha logrado que desalojaran pacíficamente la propiedad.

Ante esta situación, realizó la denuncia el día 1 de Noviembre del corriente año ante la División operaciones Comisaria Vecinal (7b) de la Policía de la Ciudad de Buenos Aires, tomando intervención el Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires UNIDAD FISCAL OESTE, sugiriéndole resolver esta



contienda en el fuero civil puesto que los imputados accedieron a la propiedad mediante un contrato verbal pactado con la Sra. Gutiérrez Ibáñez la cual nunca se lo manifestó, y que la situación descrita la obliga a iniciar la presente acción, a los fines de poder disponer sin limitaciones por parte del demandado de su inmueble.

Funda su derecho, ofrece prueba, la [documental](#) con la demanda.

2.- Ante la [observación](#) del Tribunal, la manifestación de la actora [a fs. 8](#) motivó [la orden de remisión](#) de los autos nro. 43179/2000, y [recibidos](#), se dictó [el primer auto](#) de las presentes.-

A [fs. 16](#) la actora manifestó que los intrusos realizaron una subdivisión del inmueble permitiendo únicamente el ingreso a la zona de la propiedad ocupada por la calle Picheuta Nro. 1516, conforme [fotografías](#) que acompaña.

3.- A fs. 21/23 se incorporó [informe de dominio](#) actualizado, y a fs. 32 obra el resultado del [mandamiento de constatación](#) diligenciado, enderezándose en consecuencia la demanda [a fs. 36](#) contra **Arminda Valeriano y Juan Aguilar**.-

4.- A [fs. 44](#) corre glosada la cédula diligenciada a subinquilinos y/u ocupantes.

5.- A [fs. 43/44](#) se le dio a los demandados Arminda Valeriano, Juan Aguilar y demás subinquilinos y/u ocupantes y/u ocupantes por perdido el derecho de contestar la demanda, y encontrándose configurados los presupuestos del art. 680 bis del Código Procesal, se ordenó el libramiento de mandamiento de lanzamiento contra Arminda Valeriano, Juan Aguilar y demás subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en Avelino Diaz 1096 (con entrada únicamente por la dirección Picheuta 1516 conforme aclaración de fs. 16). -

6.- A [fs. 45/48](#) se presentan, por su propio derecho, Arminda Valeriano Leon; Jeny Arleti Sanchez Orbegoza, Juan Aguilar y Mario Ruben Parisaca Pari, por su propio derecho, declarando habitar el inmueble desde hace más de diez años, en virtud de un contrato de alquiler con la Sra. Luisa Gutierrez Ibañez que se presentaba como titular, y que se celebró en forma verbal, abonando siempre el canon locativo, y que a fines del año 2023, ésta se mudó a España , por lo que se quedaron en el lugar, ocupándolo en forma pacífica a la espera de la locadora.

Informan la presencia de menores y mayores que enumeran y ofrecen prueba.-

7.- Corrida la vista a la Sra. Defensora de Menores, a [fs. 50](#) asumió la representación de Ezequiel Fabricio Valda Valeriano de 7 años, de Yessica Zoe Valda



Valeriano de 1 año y 9 meses, Flavio Steffano Quispe Olivares de 11 años, de Juan Ignacio Alegría de 9 años, y de Gabriel Santiago Alegría de 8 años, requiriendo a la parte demandada acompañar sus partidas de nacimiento, las que fueron acompañadas a [fs. 60/63](#). Solicitó además las medidas de rigor, las que fueron cumplidas conforme las contestaciones incorporadas con fecha 23.12.2024 ([CDNNYA](#)) y a [fs. 83](#); a fs. 85 ([Instituto de la Vivienda](#)); a fs. 87 ([Programa de Asistencia a familias en situación de calle](#)); con fecha 20.02.2025 ([Ministerio de Economía de la Nación](#)) y [fs. 111](#) (Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar) .-

**8.-** A fs. a [fs. 118/119](#) **Carlos Enrique Biminchumo** contestando demanda, junto quienes declarándose conforme las constancias de autos [extemporánea](#).

**9.-** Con la conformidad de la Defensora de Menores a [fs. 128](#), se libró el mandamiento de lanzamiento respectivo, cuyo resultado positivo da cuenta la digitalización a [fs. 146](#), entregándose la tenencia del inmueble objeto de las presentes a la actora.

**10.-** Con [fecha 05.02.2026](#) se decretó la cuestión como de puro derecho.-

**11.-** Consentido dicho decreto, [con fecha 13.03.2026](#) se llamaron estos autos para sentencia, providencia que se encuentra firme, y;

### **CONSIDERANDO:**

#### **I. Planteo de las partes. Legitimación.**

Impetra **Silvina Adriana Curcio** formal demanda de desalojo contra los ocupantes del inmueble ubicado en la calle Avelino Díaz nro. 1096, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con entrada por la calle calle Picheuta Nro. 1516, conforme [fotografías](#) que acompaña y lo manifestado a fs. 16; individualizados de acuerdo al enderezamiento de la demanda, fundándose en la causal de intrusión.

Corrido el traslado de ley respecto de cada uno de ellos, si bien no contestaron la demanda incoada, a [fs. 45/48](#) se presentaron, por su propio derecho, **Arminda Valeriano Leon; Jeny Arleti Sanchez Orbezoa, Juan Aguilar y Mario Ruben Parisaca Pari**, por su propio derecho, declarando habitar el inmueble desde hace más de diez años, en virtud de un contrato de alquiler con la Sra. Luisa Gutierrez Ibañez que se presentaba como titular, y que se celebró en forma verbal, abonando siempre el canon locativo, y que a fines del año 2023, ésta se mudó a España , por lo que se quedaron en el lugar, ocupándolo en forma pacífica a la espera de la locadora.



En suma, reconocieron su carácter de ocupantes, exponiendo su defensa en los términos referidos.

A su turno, los eventuales subinquilinos y/o ocupantes del mismo, se encuentran debidamente notificados conforme lo referido de los resultandos precedentes.

## **II. Derecho aplicable.**

En relación al derecho aplicable al caso, cabe aclarar que la accionante adujo haber tomado conocimiento de la usurpación del inmueble objeto de autos el día 28 de octubre del año 2022, cuando recibió un llamado de la Sra. Gutierrez con el propósito de entregarle las llaves de la propiedad, no obstante afirmar que desconocía quienes detentaban el carácter de ocupantes; es decir, que los hechos denunciados resultan posteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que ninguna duda cabe en torno a la aplicación del referido compendio a las presentes, a la luz del cual habrá de ventilarse la cuestión de autos.

## **III. Legitimación.**

En primer lugar, señalo que la parte actora invocó el carácter de propietaria de inmueble cuya desocupación persigue, carácter que acreditó con el [informe de dominio](#) glosado en autos actualizado, que da cuenta de la titularidad del mismo en cabeza de la Sra. Luisa Gutierrez Ibañez en su carácter de heredera del Sr. Armando Curcio, y asimismo, ponderando las constancias de la causa “Curcio, Armando s/ Sucesión AB Intestato” expte n° 43179/2000, que tramita en el Juzgado Civil 93 y que tengo a la vista en este acto, de la que se desprende que a fs. 33 y con fecha 12/02/2001 se dictó declaratoria de herederos, declarándose que por fallecimiento de Armando Curcio lo heredó su cónyuge supérstite Luisa Gutierrez Ibañez. A su vez, a fs. 121 (23/05/2003) se amplió la misma, declarándose que además de la cónyuge aludida, al causante lo heredó su hija, Silvina Adriana Curcio.

No soslayo que no se encuentra inscripta la ampliación referida y que, si bien los demandados que se han presentado en la causa reconocieron el carácter de propietaria en la Sra. Gutierrez, destaco que no han desconocido la documentación acompañada, por lo que corresponde tener a la accionante por legitimada para demandar en autos, como lo hace.



En cuanto a la legitimación pasiva, debe tenerse en consideración que los impetrados no han negado el carácter de ocupantes de la finca, a pesar de que afirmaron que lo hacían en carácter de inquilinos, cuestión esta última que será atendida en los párrafos que siguen.

En definitiva, corresponde tener a la actora y a los demandados por legitimados activa y pasivamente en el presente proceso.

#### **IV.- Análisis de la causa**

Establecido entonces la legitimación de la actora para accionar como lo hace, liminarmente recuerdo que el art. 680 del Código Procesal, dispone que "*la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible*" y sabido es que lo trascendente para neutralizar el pedido de desalojo, no es tanto acreditar el cómo y el porqué del ingreso en el inmueble por el ocupante, sino el de dar las razones, y probar la existencia de un título legítimo, que justifique su derecho a permanecer en él (cfr. Ramírez, Jorge Orlando, "El Juicio de Desalojo", segunda edición, pág.21, y sus citas).

De ahí que resulta incuestionable que la carga de la prueba del título que dice ostentar la demandada para enervar la pretensión ejercitada le incumbe a ella (conf. Fenochietto-Arazi, "Código...", ed.1979, Tomo II, pág.161, N°3791); máxime frente a la titularidad dominial que ostenta la accionante, según surge del informe de dominio que ya he referido.

Ahora bien, lo cierto es que afirman los demandados ocupar el inmueble, como así también reconocen que lo hacían hasta el año 2023 en calidad de inquilinos, pero reconocen expresamente que quien refieren como locadora viajó a España, y no ha retornado desde entonces.

Por tanto, nada de ello resulta la invocación -y mucho menos, la acreditación- de una situación que permita resistir la pretensión de la accionante, máxime cuando ninguna prueba fue ofrecida ni producida en torno a ello.

Todo lo hasta aquí expuesto sella la suerte de la demandada, de tal forma que no habiendo los demandados suministrado elemento convictivo alguno que sostenga que poseen derecho a la ocupación del inmueble objeto de autos, frente a la titularidad -*acreditada*- del mismo en cabeza de la actora, la presente demanda habrá de tener favorable acogida.



En consecuencia, siendo que de ello se coligue que los accionados no lograron acreditar, la existencia de algún título que legitime su ocupación del bien y encontrándose, por el contrario acreditado que la aquí actora resulta ser la titular del inmueble de autos, ello de conformidad con el informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble al que ya me he referido, corresponde admitir la presente acción.

#### **IV. Costas**

En virtud del principio objetivo de la derrota en juicio, las costas se imponen a los accionados que resultan vencidos (art. 68 del CPCC).

V.- Por todo ello, y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 679, 680 y ss. del CPCN, **FALLO:**

1) Haciendo lugar a la demanda incoada por **Silvina Adriana Curcio contra Arminda Valeriano y Juan Aguilar, Jeny Arleti Sánchez Orbezoa y Mario Ruben Parisaca Pari, Carlos Enrique Biminchumo Olivares y demás** inquilinos, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble ubicado en la calle Avelino Díaz nro. 1096, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con entrada por la calle calle Picheuta Nro. 1516. Con costas.

En consecuencia, conviértase en definitiva la tenencia provisoriamente entregada de conformidad con el mandamiento de lanzamiento digitalizado [a fs. 146.-](#)

2) Difiérase la regulación de honorarios para una vez que se encuentre determinado el monto del proceso (art. 40 Ley 27.423).

**Regístrese, notifíquese, y a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, y oportunamente, archívese.-**

***Paula Emilia Fernández***  
***Jueza Nacional en lo Civil***

