

Expediente: **2032/25**

Carátula: **HAGGE ADRIANA GRACIELA C/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **13/02/2026 - 00:00**

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

90000000000 - GOMEZ NIEVA, LOURDES KARINA-DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

20165419848 - HAGGE, ADRIANA GRACIELA-ACTOR

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 2032/25



H106028938564

### **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI NOMINACIÓN**

**JUICIO: HAGGE ADRIANA GRACIELA c/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA s/ DESALOJO - EXPTE N° 2032/25.**

**SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 12 de Febrero de 2026.-**

#### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados HAGGE ADRIANA GRACIELA C/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA S/ DESALOJO; y,

#### **RESULTA:**

En fecha 25/11/2025 se presenta el letrado **Dante Aldo Sarmiento**, en el carácter de **apoderado de la Sra. Adriana Graciela Hagge**, e inicia demanda de **desalojo por incumplimiento contractual y falta de pago del cánon locativo** contra **Lourdes Karina Gomez Nieva**, en el carácter de locataria, y contra **Estela Marisol Suarez** y **Janina Noelia Valdez** en el carácter de fiadoras, con respecto a un inmueble sito en **calle Santa Fe N° 850, piso 7, Departamento B, de esta ciudad.**

Expresa, que la presente demanda se sustenta en dos normativas, previstas en el Ar. 1219 Inc. B del Código Civil y Comercial y en el art. 504 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucuman y solicita su operatividad en razón que la locataria demandada incurrió en abandono del inmueble locado, sin dejar nadie a su cuidado, con la existencia de averías en el departamento que incluso generan daños a unidades vecinas.

Indica que las normativas mencionadas vienen a complementarse a los efectos de proteger al locador que ve vulnerados sus derechos frente a un esencial incumplimiento contractual por parte del locatario que, si no es resuelto de urgencia, pone en riesgo permanente la integridad del bien locado y potencialmente vulnerando derechos de terceros. Refiere que la situación descripta autoriza a su

mandante en el carácter de locadora a solicitar dar por concluido el contrato frente a la falta de conservación y mantenimiento de cosa en buen estado y por el abandono del inmueble, solicitando en ese sentido de forma sumaria la entrega de la propiedad objeto de la locación.

Apunta que el artículo 1219 inc. b otorga al locador el derecho de resolver el contrato si el locatario abandona el inmueble o no lo conserva adecuadamente, sin dejar a alguien que haga sus veces, y que respecto al debido cuidado del bien objeto de la locación, la parte demandada también estaba compelida al cumplimiento del cuidado y conservación de la cosa conforme lo estipulado en la cláusula novena contractual, donde se deja previsto que la locataria pagará también el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención, contra la locadora y las dejara en beneficio de la unidad locada sin indemnización alguna. Es decir, si se verificaba una avería como ser una pérdida de agua o desperfecto cualquiera por el uso de la cosa, la locataria debería haber solucionado el desperfecto y evitar mayores daños, los que se encuentran ya existentes en la unidad locada e incluso en departamentos vecinos.

Añade que la locataria en ninguna oportunidad comunicó a su mandante la existencia de averías o de situaciones estructurales del departamento que sean cargo de su instituyente, o que hubiera realizado reparaciones urgentes, acreditando los gastos que implicaron tales intervenciones a los fines de su repetición - si correspondieren - y siempre considerando preservar la integridad del bien locado.

Denuncia que en fecha 11 de febrero de 2025 su mandante celebró contrato de locación de inmueble conforme surge del instrumento que acompaña, asumiendo su mandante la calidad de locadora por una parte, y la demandada Lourdes Karina Gómez Nieva como locataria por la otra, además con la intervención de Estela Marisol Suarez y Janina Noelia Valdez como fiadoras y principal pagadoras, con el alcance de los codeudores solidarios de la locataria en la extensión de todas las obligaciones asumidas por la inquilina, según consta en la cláusula vigésima del instrumento locativo.

Explica que en dicho contrato las partes acordaron que el inmueble objeto de la locación, sito en Calle Santa Fe 850 7mo Piso Depto B de esta ciudad, tenía como destino - conforme lo dispone la cláusula segunda - ser ocupado como vivienda residencial y personal de la locataria y su familia. Remarca que asimismo, surge de la cláusula primera punto 2 y 3, que el inmueble al momento de la firma del contrato se encontraba en perfecto estado de uso y conservación, con todos y cada uno de sus elementos, y recién pintado con pintura latex interior, recibéndolo en esas condiciones la locataria para su inmediata ocupación, quien manifestó expresa conformidad con las condiciones edilicias del inmueble, sin expresar reserva alguna al estampar su firma, todo ello respecto a su estado al momento de su entrega. Así también, se constata la anuencia de las garantes respecto a la aceptación del inmueble y su estado de ocupación y de los bienes muebles incorporados al mismo los cuales fueron objeto de una detallada mención en la cláusula contractual primera punto 2.

Arguye que desde el comienzo mismo de la relación contractual la locataria - en abierta violación a lo pactado - incurrió en incumplimientos de obligaciones esenciales a su cargo, de manera ininterrumpidas, lo que provocó que su mandante, en protección de sus legítimos derechos, accionara judicialmente contra la misma y contra de sus garantes. Destaca que la locataria no dio cumplimiento con el pago del canon locativo desde el primer mes del contrato celebrado entre las partes y que solo entregó en pago la suma correspondiente al mes de garantía y de forma inmediata ocupó la locación sin pagar siquiera el primer mes del contrato, aprovechándose de la buena fe de su mandante, lo que provocó que buscara asesoramiento letrado e inicie el juicio caratulado HAGGE ADRIANA GRACIELA C/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA Y OTRAS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES que tramita por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IX

Nominación, y que de dicho expediente surge la prueba clave del abandono del inmueble objeto de la locación.

Sostiene que ante la gravedad de la situación en fecha 04 de Junio de 2025 su mandante remitió a la inquilina carta documento nro. E 4209293-0 -Correo Andreani- por la cual se le comunicaba que "*En el carácter de locadora del inmueble sito en calle Santa Fe Nro. 850 Depto "B" de esta ciudad manifiesto lo siguiente: Comunicole que el día 13 de Junio de 2025 horas 18:00 conforme me autoriza la convención locativa que nos vincula se procederá a inspeccionar el departamento objeto de la locación por parte de mi letrado apoderado Dr. Dante Aldo Sarmiento DNI 16.541.984. Queda ud. notificada*".

Narra que la comunicación se realizó en el propio domicilio locado, el cual reviste la condición de domicilio legal o contractual de las partes, y a pesar de ello la esquila no fue entregada a la inquilina ya que según consta en el informe de correo, no responde el destinatario. Acota que toda esta incomunicación con el agregado de la deuda de los alquileres, provocó en el ánimo de su instituyente la lógica preocupación por el pertinente resguardo del bien inmueble y sus accesorios entregados en locación.

Puntualiza que los hechos relatados se fueron agravando cuando su mandante recibió carta documento fechada en 11 de septiembre de 2025 en los siguientes términos: "*En mi carácter Abogado y apoderado general, con facultades de administración y procesos judiciales, según escritura Nro. 21 de fecha 28/01/2019 pasada por ante el Registro Notarial Nro. 101 de esta ciudad, del Sr. FLAVIO MONTINI propietario del inmueble ubicado en calle Santa FE Nro. 850, 6to. Piso D de San Miguel de Tucumán, a que el perentorio termino de 48 horas de recibida la presente proceda a REPARAR el caño de agua potable en su propiedad y que produce en forma directa inundaciones y roturas en: Living comedor, paredes, cielorraso, cocina, pared divisoria e instalación eléctrica, resultando riesgoso para la inquilina que habita la unidad del 6to piso D.- Pongo en su conocimiento que desde fecha 29/08/2025 que vengo realizando reclamos a su inquilina, sin obtener respuestas favorables o satisfactorias, limitándose a contestar que usted es la persona responsable del mismo, habiendo cortado todo contacto tanto, telefónico, como personal con la administradora del Sr. Montini. En igual plazo intimo abonar los gastos que me ocasionan dicha rotura, según presupuesto obrante y lo descripto ut supra . En caso de silencio o negativas formulo reserva de iniciar las acciones legales de persistir la falta de arreglos de su caños o cañerías, como así también por la falta de arreglos o pago de los daños y perjuicios que me ocasiona la propia rotura en la unidad de mi poderdante, como los que puedan surgir a futuro en la parte edilicia del departamento del Sr. Montini. Queda ud notificado.*"

Revela que frente a esta grave situación en la cual se le hace responsable de una serie de daños materiales que sufriría un departamento ubicado en el piso inferior al de su mandante como así también los riesgos en su integridad física que sufre la inquilina de dicha unidad supuestamente afectada por las pérdidas de agua, procedió su instituyente en fecha 17 de Septiembre de 2025 a remitir nueva carta documento a su inquilina en los siguientes términos "*En el carácter de locadora del inmueble sito en calle Santa Fe 850 7mo Piso Depto "B" de esta ciudad manifiesto lo siguiente: Comunicole que el día 23 de Septiembre de 2025 horas 18.00 conforme lo autoriza la convención locativa de la referencia se procederá a inspeccionar el departamento objeto del mencionado contrato resultando autorizado a tales fines el letrado Dante Aldo Sarmiento, DNI 16.541.984 MP 2751 LH F 127 Colegio de Abogados de Tucumán. La inspección resulta indispensable ante la intimación recibida por parte del Dr. Pablo Augusto Carro quien en representación del Sr. Flavio Montini propietario del departamento ubicado en el 6to piso "D" del edificio Santa Fe 850 por la cual denuncia pérdidas importantes de agua que afectan a su propiedad y de esa manera se generan daños que deben ser indemnizados de verificarse la existencia de dichas perdidas liquidas. Ante vuestro silencio o negativa injustificada le hare responsable junto a sus garantes de los daños que se pudieran provocar a causa de su ilícita actitud. Queda ud. Notificada.*

Explica que la carta documento enviada por su mandante no surtió ningún efecto, ni siquiera fue recepcionada por su destinataria por "domicilio cerrado" conforme surge del informe expedido por Correo Argentino.

Declara que todos los antecedentes relatados por los cuales se podía sospechar que la inquilina había abandonado el inmueble de la locación fueron totalmente confirmadas y ratificado el abandono otorgándoles definitiva certeza a tales sospechas con el acta notarial, y con las fotografías

que anexó en el juicio de cobro ejecutivo iniciado por su mandante en contra de la inquilina.

Agrega que, por todo lo expuesto, la actora solicita sus servicios profesionales a efectos que se traslade y constituya en calle Santa Fe N° 850, piso 7°, Departamento B, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, a efectos de constatar las filtraciones y los daños en el piso de la cocina, solicitándole tomar fotografías con su teléfono celular, para luego imprimirlas y agregarlas al testimonio de la presente acta, pudiendo además entrevistar a todos los presentes, reservándose el derecho de poder ampliar el requerimiento en cualquier momento, según las circunstancias del caso.

Menciona que acepta el requerimiento y siendo 7:48 en compañía de su requirente, ingresan al departamento donde constatan que el mismo se encuentra deshabitado, y sin muebles en su interior, solo con algunas pertenencias de su requirente. Informa que acto seguido se trasladan hasta el hall del edificio, donde se encuentra la portera del edificio, ante quien se identifica e impone el motivo de su requerimiento, quien se identifica como ROSARIO DEL VALLE PALADINI DNI. nro. 21.052.295 quien le manifiesta que desde que se mudó la señorita Gómez Nieva tiene problemas con el departamento. Relata que consultó desde cuando su requirente no vive en el edificio y le responde desde fines de agosto.

Considera que con lo expuesto se puede asegurar que es de aplicación incontestable a este juicio el principio legal "*a confesion de parte relevo de prueba*" ya que por escritura publica la demandada reconoció de manera personal y con testigos haber dejado de habitar el inmueble locado sin poner en conocimiento de tal decisión a mi mandante con la salvedad que no dejo persona alguna a su cuidado lo que está provocando innumerables conflictos a mi instituyente.

Concluye que ha logrado acreditar fehacientemente la falta de cuidado y abandono de la propiedad con el serio riesgo que incluso puedan ingresar a la heredad personas extrañas y resultar el inmueble usurpado con los riesgos que ello implica tanto para el inmueble como para los vecinos del edificio.

Previo al traslado de la demanda, por providencia de fecha 27/11/2025 ordeno que se practique inspección ocular en el inmueble objeto del litigio. Dicha manda judicial fue llevada a cabo el día 11/12/2025, por la cual el Oficial de Justicia interviniente informa que luego de reiteradas llamadas a la puerta de ingreso del inmueble no son atendidos, por lo que le dió intervención al cerrajero David Marcelo Molina DNI N° 23.117.709 para que proceda a su apertura.

Asimismo, manifiesta que el inmueble se encuentra libre de ocupantes y de cosas, por lo que procedió a poner en posesión del mismo a la parte actora e informa que, al realizar averiguaciones con los vecinos del edificio, estos manifiestan que desconocen el paradero y la existencia de la demandada.

Por providencia del 19/12/2025 se ordena practicar planilla fiscal. Oblada la misma, los autos se encuentran en condiciones de ser resueltos.

#### **CONSIDERANDO:**

1).- Se inicia la presente demanda de desalojo fundada en la causal de incumplimiento contractual y falta de pago del cánon locativo, respecto del inmueble ubicado en calle Santa Fe N° 850, piso 7, Departamento B, de esta ciudad. La legitimación de las partes se encuentra acreditada en virtud del contrato de locación acompañado, celebrado entre ambas en fecha 11/02/2025.

Puestos los autos a despacho para resolver la cuestión traída a estudio, considero oportuno señalar 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). "La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. “Der. Procesal Civil”, T. VII, p. 77 y sgtes.).

Dentro del marco señalado y atento a que el desalojo persigue el reintegro del inmueble, es dable remarcar que de las constancias de autos surge que la accionada abandonó el inmueble.

Así, de conformidad con lo expuesto por la actora en su escrito inicial y lo constatado en el acta labrada por el Sr. Oficial de Justicia con fecha 11/12/2025 —en la que se deja constancia de la entrega provisoria del inmueble a su favor—, corresponde declarar abstracta la acción de desalojo, por haberse satisfecho el objeto perseguido antes de que se configure la litis, lo que torna innecesario un pronunciamiento sobre el fondo.

Sobre este punto, la CSJT, en sentencia No. 686, del 12.08.2002, estableció como doctrina legal que: "*Habiéndose denunciado el abandono del inmueble y admitida la desocupación del mismo por el accionado, la intervención del órgano jurisdiccional se agota con la entrega del bien al actor; sin que corresponda pronunciarse por la procedencia o improcedencia del desalojo planteado en la demanda.*" (CSJT - Sala Civil y Penal s/ Desalojo Nro. Sent: 686 Fecha Sentencia 12/08/2002).

Por lo expuesto, y encontrándose configurados los presupuestos para la entrega del inmueble, declaro abstracta la cuestión litigiosa y dispongo la entrega definitiva del inmueble ubicado en calle Santa Fe N° 850, piso 7, Departamento B, de esta ciudad.

2).- En lo que respecta a las **costas**, cuadra acotar que cuando se declara abstracto un pronunciamiento se configura una circunstancia que determina que se distribuyan por el orden causado, conforme a la doctrina legal sentada por nuestro máximo tribunal in re "*Carlino Francisco Luis c/ Alonso Enrique Luis Fernando y otros s/ desalojo*", *sentencia n° 978 del 30/09/2014 según la cual "no resulta posible acudir al principio rector establecido en el ordenamiento procesal para pronunciarse sobre la imposición de las costas, cuando existe imposibilidad de dictar un pronunciamiento final sobre la procedencia sustancial de la pretensión, en tanto ello cancela todo juicio que permita asignar a cualquiera de las partes la condición necesaria -de vencedora o de vencida-, para definir la respectiva situación frente a la condenación accesoria"*.

En virtud de lo expuesto, y las particulares circunstancias de la presente causa, considero oportuno que las mismas se apliquen por el orden causado.

3).- Atento al estado de la causa corresponde regular **honorarios** al profesional interviniente, para lo cual tomaré a los efectos de fijar la base regulatoria la suma de **\$805.670** correspondiente al último valor locativo convenido por las partes en la cláusula cuarta del contrato de locación, calculado conforme al Índice de contrato de locación estipulado en el mismo.

Atento al destino otorgado al inmueble locado -vivienda- multiplicaré la suma correspondiente al valor locativo indicado por dieciocho meses (art. 57 ley 5480), lo cual arroja como resultado el importe de **\$14.502.060**.

Conforme al carácter en que actuó el letrado **Dante Aldo Sarmiento**, etapas cumplidas, valoración de la labor desarrollada y lo normado por los arts. 1,3, 14, 15, 38, 45 y cc. de la ley arancelaria, procederé sobre la base señalada a tomar, conforme a la escala del art. 38, un porcentaje del **11%** para el profesional interviniente, al cual añadiré **55%** correspondiente a los honorarios procuratorios, por su actuación como apoderado.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I).- DECLARAR ABSTRACTO el pronunciamiento respecto de la demanda de desalojo iniciada por ADRIANA GRACIELA HAGGE contra LOURDES KARINA GOMEZ NIEVA, de acuerdo a lo considerado.-**

**II).- HACER ENTREGA DEFINITIVA del inmueble sito en calle Santa Fe N° 850, piso 7, Departamento B, de esta ciudad, a la parte actora.-**

**III).- COSTAS por el orden causado, según se considera.-**

**IV).- REGULAR HONORARIOS:**

**Al letrado DANTE ALDO SARMIENTO, en el carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de PESOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DOS (\$2.472.602).-**

**HÁGASE SABER.-**

**FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI**

**-JUEZ- UAR2032/25**

**Actuación firmada en fecha 12/02/2026**

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/56df1ef0-05c6-11f1-9bf9-7954ac5390d9>