

Expediente: **612/25**

Carátula: **GAUDINO NORBERTO C/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **15/04/2026 - 00:00**

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

20275796086 - GAUDINO, NORBERTO-ACTOR

90000000000 - MAIDANA, German Augusto-DEMANDADO

20275796086 - YUBRIN, FEDERICO-POR DERECHO PROPIO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 612/25



H106019021967

**JUICIO: GAUDINO NORBERTO c/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 612/25.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I**

San Miguel de Tucumán, abril de 2026.

**Y VISTOS:** Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos, de los que

#### **RESULTA:**

En fecha 24 de febrero de 2025 se presenta el letrado Federico Yubrin en el carácter de apoderado de Norberto Gaudino DNI 25.212.985 conforme poder general para juicios que adjunta. Promueve demanda de desalojo contra Germán Augusto Maidana, DNI N° 34.764.903 por la causal de falta de pago del canon locativo correspondiente al galpón ubicado en calle Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad. Añade como segunda causal el vencimiento del plazo locativo y la falta de cumplimiento de un convenio de desocupación celebrado con el demandado en fecha 28/06/24.

Relata que en fecha 9/05/24 el actor realiza la compra de un galpón ubicado en calle Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad, conforme escritura de dominio que adjunta, el cual se encontraba ocupado por el demandado Sr. Maidana en virtud de un contrato de locación suscripto en el mes de octubre del 2020 y vencido el 30/09/23. Manifiesta que el nuevo propietario (Sr. Gaudino) intimó verbalmente al Sr Maidana a fin de que haga entrega del local, pero ello no sucedió.

Expone que ante la falta de pago de varios meses de alquiler por parte del demandado, en fecha 28/6/24 el actor y el demandado celebraron un convenio de desocupación acordando que en fecha

31/8/24 el accionado desocuparía el inmueble y lo reintegraría libre de toda ocupación propia o de terceros y en igual estado de conservación que lo recibió. Indica que en la cláusula tercera del mencionado acuerdo se pactó una cláusula penal de USD 50 por día de demora, a devengarse automáticamente por el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación previa, y cuyo cobro podía ser exigible judicialmente en forma ejecutiva, sin perjuicio de otras acciones que pudieran corresponder al propietario (desalojo, daños y perjuicios, etc.).

Continúa diciendo que posteriormente, una vez cumplida la fecha que ambas partes fijaron de desocupación del inmueble, el accionado nuevamente incumplió con el citado convenio. Afirma que con ello, dio comienzo nuevamente con una serie de injusticias y de conductas desleales hacia su mandante y que se traducen en dejar de pagar el alquiler y negarse a desalojar el galpón. Así las cosas, indica que en fecha 12/09/24 su mandante cursó una carta documento al accionado intimando en el acto a desocupar y entregar el inmueble respectivo libre de todo ocupante en cumplimiento del convenio de desocupación celebrado, como así también al pago de la cláusula penal acordada, sin obtener respuesta alguna. Ello, pese a que el mismo demandado fue quien firmó de puño y letra la recepción de la misiva.

Señala que al no tener tanto el contrato original ni el convenio de desocupación debidamente certificadas las firmas y para evitar dilaciones procesales, su mandante se presentó en fecha 11/11/24 en el galpón locado sito en calle Francisco de Aguirre 264/266 en presencia de la escribana Rotta di Caro para realizar un acta de constatación. Expresa que en esa oportunidad, el Sr. Maidana (padre del locatario), reconoció que se encuentra alquilando ese galpón al Sr. Posleman (antiguo propietario), dijo tener los recibos de pago hasta el vencimiento del contrato, reconoció que el contrato está vencido y la existencia del convenio de desocupación pero adujo que no ha podido trasladarse y que lo haría en los próximos días.

Indica que desde entonces, han transcurrido 3 (tres) meses y el demandado al día de la fecha continúa habitando el galpón en cuestión. Adjunta el acta notarial con fotografías certificadas. En resumen, sostiene que el demandado continúa ocupando el inmueble locado y no abona nada bajo ningún concepto, negándose a su desocupación.

Solicita con carácter previo a la traba de la litis la realización de una medida cautelar consistente en el lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública del demandado en autos. Ello así, en atención a los lineamientos generales dados por los arts. 218, 219 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCCT). En ese sentido, justifica la verosimilitud del derecho de su mandante con la documentación que adjunta, consistente en: a) título de dominio del inmueble de litis instrumentado en escritura pública n° 153 y acta complementaria, plano de mensura, constancia de inscripción definitiva en el Registro Inmobiliario, certificado catastral para escrituración, b) contrato de locación comercial de fecha 01/10/20; c) convenio de desocupación locativo; d) acta de constatación notarial n° 042, e) carta documento y acuse de recibo. En forma subsidiaria, solicita la medida de entrega anticipada del inmueble de conformidad con lo dispuesto con el art. 491 del CPCCT. Asimismo, deja ofrecida prueba informativa, confesional y pericial caligráfica.

Mediante proveído de fecha 27/02/2025 se rechaza la medida cautelar de lanzamiento solicitada, difiriéndose el tratamiento de la entrega anticipada del inmueble hasta la traba de la litis.

Corrido el traslado de la demanda y habiéndose fijado fecha para la celebración de la primera audiencia en los términos del Art 468 CPCCT (SAE 25/04/2025), comparece únicamente la parte actora junto a su letrado apoderado, no haciéndolo el demandado. Ello, pese a encontrarse debidamente notificado tanto en su domicilio real como en el inmueble objeto de litis (cfr. cédulas

SAE 08/05/25 y 09/05/25).

Ante la incomparecencia del accionado, frustrada la instancia conciliatoria, la parte actora ratifica su pretensión, reitera el pedido de entrega anticipada y ofrece prueba documental, la cual es admitida. No existiendo prueba pendiente de producción, se ordena la confección de la planilla fiscal, la que es debidamente repuesta (SAE 30/06/25).

Por sentencia de fecha 04/07/2025 se hace lugar a la entrega anticipada del inmueble, supeditada a la prestación de caución real, recaudo que es cumplido por la parte actora (SAE 04/07/2025 y 22/07/25). No obstante, la medida no se efectiviza, intimándose posteriormente al demandado a cumplir con la entrega en el término de 3 (tres días) bajo apercibimiento de lanzamiento.

Diligenciado el mandamiento, el oficial actuante deja constancia de la intimación mediante fijación del duplicado, ante la ausencia de persona alguna en el inmueble. Posteriormente, el 04/11/25 informa el vencimiento del plazo sin cumplimiento de la orden judicial, indicando además que el apoderado del actor manifestó telefónicamente encontrarse impedido de concurrir a la medida (SAE 06/11/25).

Finalmente, la parte actora solicita el dictado de sentencia y el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble de su propiedad. Verificado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, los autos quedan en estado de dictar sentencia (SAE 03/02/2026).

## **CONSIDERANDO**

I.- Traído el expediente a estudio corresponde aclarar en primer lugar que, al haber sido iniciado con posterioridad (24/02/25) a la entrada en vigencia (01/11/22) del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (en adelante NCPCCCT), resulta aplicable la legislación procesal vigente (ley n° 9531).

En este marco, cabe recordar que el juicio de desalojo previsto por los artículos 492 y subsiguientes del NCPCCCT (Texto consolidado por Ley 9924) tramita por las reglas del proceso sumario y sólo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa.

Es doctrina consolidada que el proceso de desalojo 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 intruso aunque sin pretensiones a la posesión. Solo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien (Palacio Lino E. Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo VII, Pág. 77/8).

El art. 493 de dicho cuerpo normativo dispone que la acción de desalojo procede contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible. De la simple lectura se advierte que la norma prevé quienes pueden ser demandados, no así quienes pueden demandar.

En este sentido, la jurisprudencia ha sostenido unánimemente que: «Pueden demandar el desalojo todos aquellos que tengan derecho a obtener la restitución de la tenencia de un bien, entre los que podemos enumerar al o los propietarios, el copropietario cuando el plazo de la locación se halla vencido, el locador, el locatario principal, propietario o no de la cosa, el poseedor, el comodante, el sucesor del locatario, el usufructuario, el usuario, tenedores precarios, etc. En relación al propietario corresponde sólo requerirle al mismo para poder promover acción de desalojo título y posesión, no siendo necesario inscripción registral, dado que el simple poseedor está legitimado para desalojar» (Peyrano, Jorge W. y Vázquez Ferreyra, Roberto; «Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe», Editorial Juris, T. 2, págs. 430/431).

En la misma línea, se ha dicho que: «La acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra todo el que esté en la tenencia

actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo) (Salgado, “Locación, Comodato, y Desalojo” Pág. 273).

En definitiva, la acción de desalojo tiene por objeto la restitución de la tenencia de un bien inmueble por parte de quien tiene la obligación exigible de restituir, a quien tiene legitimación para recuperarlo.

Sentado ello, en primer término, corresponde analizar la legitimación activa de la parte actora para promover la presente acción de desalojo.

En efecto, se ha dicho que: “Al dictar sentencia en el juicio de desalojo es necesario en primer término donde se comprobar la legitimación activa y en su caso, poner de manifiesto su ausencia en tanto que sería descalificable como acto jurisdiccional un fallo que se pronunciara sobre la pretensión de desalojo omitiendo examinar y decidir la calidad alegada para demandar, aun cuando no mediare la negativa de tal calidad por la contraparte”. (CCDL Sala I°, sentencia n° 119 del 21/04/17, entre otros).

En el caso de autos, el actor funda su legitimación en su condición de propietario del inmueble objeto de la litis, así como en la circunstancia de haber suscripto con el demandado un convenio de desocupación que fuera posteriormente incumplido, invocando de tal modo un mejor derecho al uso y goce del bien.

En su relato, el Sr. Norberto Gaudino manifestó que al momento de comprar el inmueble en cuestión el 26 de septiembre del año 2023, el mismo se encontraba ocupado por el demandado en virtud de un contrato de locación celebrado con el anterior propietario, con un plazo de duración de tres (3) años a contar desde el 1° de octubre de 2020, cuyo vencimiento operó el 30 de septiembre de 2023.

Refiere que, habiendo intimado en forma verbal al Sr. Maidana a fin de que procediera a la restitución del inmueble, ello no se concretó. En tal contexto, y ante la falta de pago de varios períodos locativos, en fecha 28/06/2024 las partes suscribieron un convenio de desocupación, mediante el cual el demandado se obligó a restituir el inmueble el día 31/08/2024, obligación que tampoco fue cumplida. Añade que, con posterioridad, en fecha 12/09/2024, intimó al accionado a la entrega del inmueble, sin obtener resultado favorable, constando asimismo en acta de constatación notarial el reconocimiento por parte del demandado de tales circunstancias.

Corrido el traslado de la demanda, el accionado no compareció a la audiencia fijada para el día 25 de junio de 2025, pese a encontrarse debidamente notificado conforme surge de la cédula respectiva, la cual fue recibida por el Sr. Maidana quien manifestó ser el padre del demandado (SAE 09/05/2025). Cabe destacar que dicha comparecencia constituía una carga procesal en su propio interés, en tanto se trataba de la oportunidad para ejercer su derecho de defensa y contestar la demanda en el marco del proceso sumario (art. 471 CPCCT Texto consolidado por Ley 9924)

En consecuencia, la audiencia se llevó a cabo únicamente con la presencia de la parte actora, operando la preclusión de la oportunidad procesal para contestar la demanda por parte del accionado (art. 470).

En cuanto a los efectos de la incontestación de la demanda, el Art. 438 de dicho cuerpo normativo dispone que si el demandado no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el magistrado apreciará el derecho. En igual sentido, el art. 470 del mismo cuerpo normativo establece que si el demandado no concurre a la primera audiencia, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho.

Con relación a la falta de contestación de demanda, sostuvo la jurisprudencia del fuero que: “La falta de contestación de demanda implica que se tienen por auténticos los documentos acompañados, pero no conlleva a que el demandado reconozca los hechos invocados por el actor de pleno derecho, como pretende el recurrente. Sino más bien, es una posibilidad a valorar, siempre que del análisis integral de la causa se pueda inferir la veracidad de los hechos expuestos. Al respecto cabe decir, que esta circunstancia no exime al accionante de probar los hechos invocados. Tampoco obliga a los jueces a admitir sin más las pretensiones deducidas, por el contrario se debe verificar que sean justas y que estén acreditadas en debida forma. Por ello la incontestación no altera la secuencia normal del proceso debiendo pronunciarse la sentencia según el mérito de la causa, lo

que supone la verificación de los hechos. Se trata en esencia de cumplir la finalidad de afianzar la justicia, toda vez que el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales sino a través del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. (CCDL, Sala II° Expte n.° 8537/09, Sentencia n.° 31 de fecha 03/03/22. Monteros- Alonso).

Asimismo, el Supremo Tribunal local sostuvo que: "Y 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). (CCDL , Sala II° in re: Barrionuevo Justo Vicente vs. Villarreal Claudio Ruben y otra s/ Desalojo. Sentencia n.° 53 de fecha 13/05/20).

A efectos de acreditar sus afirmaciones, el actor acompañó la escritura pública de dominio N° 153, instrumentada en fecha 26 de septiembre de 2023 por ante la escribana Agustina Marti Coll (SAE 24/02/25), de la cual surge que el actor reviste el carácter de propietario del cincuenta por ciento (50%) del referido inmueble.

A su vez, adjuntó contrato de locación de cuyos términos surge que el Sr. Juan Oscar Posleman dio en locación al Sr. Germán Augusto Maidana un inmueble de su propiedad sito en Av. Francisco de Aguirre N° 264/266 de esta ciudad.

Del referido instrumento se desprende que las partes pactaron un plazo de duración de tres (3) años, computado a partir del 1° de octubre de 2020, operando su vencimiento de pleno derecho el día 30 de septiembre de 2023. Asimismo, se establecieron las condiciones relativas al precio del alquiler (cláusula tercera), el lugar de pago, el destino comercial del inmueble -consistente en galpón destinado a la venta de repuestos y taller mecánico- (cláusula quinta), las obligaciones de conservación (cláusula octava), la constitución de garante (cláusula novena), entre otras estipulaciones contractuales (SAE 24/02/2025).

Igualmente, el actor acompañó convenio de desocupación locativa suscripto con el demandado en fecha 28 de junio de 2024, mediante el cual se fijó como plazo para la restitución del inmueble el día 31 de agosto de 2024, previéndose además una cláusula penal para el supuesto de incumplimiento.

Si bien tanto el contrato de locación como el convenio de desocupación acompañados carecen de certificación de firmas -y el primero de ellos registra el pago del impuesto de sellos en fecha posterior (12/02/2026)-, tales circunstancias no obstan a su valoración como elementos documentales idóneos a los fines probatorios. Ello es así, especialmente si se considera que dichos instrumentos no han sido desconocidos ni controvertidos por el demandado, quien se abstuvo de comparecer a la audiencia prevista por el citado art. 471, pese a encontrarse debidamente notificado tanto en su domicilio real como en el inmueble objeto de la litis (cfr. cédulas SAE 08/05/2025 y 09/05/2025).

Asimismo, el actor acompañó copia certificada de carta documento con sello postal de fecha 12 de septiembre de 2024, mediante la cual intimó al demandado en su domicilio real a la restitución del inmueble, en cumplimiento de lo acordado en el convenio de desocupación antes referido. Dicha misiva fue recibida personalmente por el accionado, conforme surge de la firma inserta en el acuse de recibo -"Maidana Germán"-, sin que conste respuesta alguna (SAE 24/02/2025).

A mayor abundamiento, el actor aportó acta de constatación notarial instrumentada en escritura pública N° 42, de la cual surge que en fecha 11 de noviembre de 2024 la escribana María de los Ángeles Tusa de Rotta Di Caro, a requerimiento del actor, se constituyó en el inmueble objeto de autos, conjuntamente con el apoderado de la parte actora, Dr. Federico Yubrin. Ello, a fin de verificar su estado de ocupación y, en su caso, indagar acerca del carácter en que las personas presentes lo detentaban.

De los términos del instrumento se desprende que la fedataria dejó constancia de que el inmueble se encontraba identificado exteriormente con las leyendas "Alineado y balanceo cambio de aceites y filtros" y "Maidana - Taller Mecánico y Repuestos", observándose asimismo su funcionamiento como establecimiento comercial. En dicha oportunidad, la escribana se entrevistó con el Sr. José Roberto Maidana, quien -según lo manifestado por el apoderado del actor- sería el padre del demandado, y quien expresó encontrarse alquilando el inmueble desde hace cuatro años al Sr. Oscar Posleman y poseer recibos de pago hasta el vencimiento del contrato.

Asimismo, se deja constancia de que exhibido el convenio de desocupación por el Dr. Yubrin, el Sr. Maidana reconoció que sí se firmó manifestando no haber podido aún trasladarse por razones personales, comprometiéndose a desocupar el inmueble en los días subsiguientes.

En consecuencia, ante la incontestación de la demanda y la ausencia de todo planteo tendiente a desconocer o impugnar la documentación acompañada por la parte actora, corresponde tener por auténticos los instrumentos aportados, reconocer la legitimación activa del actor y conferirles pleno valor probatorio.

Si bien consta que, mediante sentencia de fecha 04/07/2025, la parte actora obtuvo la entrega anticipada del inmueble (art. 494 del CPCCT), no surge que dicha medida haya sido efectivamente cumplida; y aun en la hipótesis de haberse materializado, subsiste la necesidad de un pronunciamiento de fondo que dirima definitivamente la controversia y ponga fin al presente proceso.

En virtud de todo lo expuesto, habiéndose acreditado la legitimación activa del actor, el vencimiento del vínculo locativo invocado, el incumplimiento del convenio de desocupación celebrado entre las partes y la ausencia de elementos que permitan tener por acreditada una ocupación legítima, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta, con costas al demandado en su condición de vencido (arts. 60 y 61 del CPCCT).

II.- Que corresponde efectuar la regulación de honorarios del único profesional interviniente, Dr. Federico Yubrin, por las actuaciones cumplidas en el presente juicio, de conformidad a las previsiones de la ley 5.480.

A esos fines se tiene en cuenta que se cumplieron las dos etapas que prevé el art. 45 de la ley citada, culminando con esta sentencia, que dispuso hacer lugar a la demanda por desalojo interpuesta en contra de Germán Augusto Maidana y contra cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en avenida Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad identificado con el Padrón Inmobiliario n° 116.127. Imponiendo las costas al demandado por resultar vencido.

A efectos de conformar la base se toma los valores locativos del inmueble establecidos en la cláusula tercera del contrato de locación de fecha 01/10/2020: \$10.000 mensuales para el 1° Semestre; \$11.900 para el 2° semestre; \$14.161 para el 3° semestre; \$16.852 para el 4° semestre; \$20.054 para el 5° semestre y \$ 23.864 para el 6° semestre el cual asciende a la suma de \$13.687.

De acuerdo a lo previsto en el art. 57 de la ley 5480, se multiplica ese importe por el plazo contractual, por tratarse de un inmueble destinado a comercio, resultando como base para la regulación de los honorarios la suma de \$580.986. A dicho monto, se le adicionan los intereses correspondientes a la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina, por tratarse de un valor desactualizado, lo que arroja la suma de \$2.595.801.

Luego de valorar la labor desarrollada en el expediente conforme lo normado por los arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la Ley 5.480, se procede a fijar los mismos en un 20% de la escala del art. 38.

Teniendo en cuenta que el resultado al que se arriba (\$519.360) no alcanza a cubrir el arancel mínimo legal (art. 38 último párrafo de la Ley 5480), se regulan los honorarios en el valor de una consulta escrita: \$620.000 (Res. HCD Colegio de Abogados y Procuradores de Tucumán, 17/12/2025), más el 55% por el carácter de apoderado (art. 14), totalizando \$961.000.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- HACER LUGAR** a la presente acción de desalojo promovida por la parte actora Norberto Gaudino en contra de Germán Augusto Maidana y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en avenida Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad identificado con el Padrón Inmobiliario n° 116.127. En consecuencia, condenar a éste último y/o a cualquier otro ocupante del citado inmueble a desocuparlo y restituirlo a la parte actora, libre de ocupantes y de cosas, en el plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar domicilio si fuera necesario, de conformidad a los

considerandos que anteceden.

**II.- COSTAS**, a la parte demandada vencida

**III.-REGULAR** honorarios por las actuaciones cumplidas en el presente proceso al letrado Federico Yubrin en su carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de **PESOS: NOVECIENTOS SESENTA (\$961.000)**

**HÁGASE SABER**

**Actuación firmada en fecha 14/04/2026**

Certificado digital:

CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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