Expediente: **3782/25**
Carátula: **BUSTAMANTE MIGUEL EXEQUIEL C/ BOLTOVA IRINA Y OTROS S/ COBRO (ORDINARIO)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **01/08/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - BOLTOVA, IRINA-DEMANDADO
20321440496 - DIAZ VASINO, Mariela Bibiana-DEMANDADO
27327404690 - BUSTAMANTE, MIGUEL EXEQUIEL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3782/25

H106039253373

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

JUICIO: BUSTAMANTE MIGUEL EXEQUIEL c/ BOLTOVA IRINA Y OTROS s/ COBRO (ORDINARIO).- EXPTE N°3782/25.-

San Miguel de Tucumán, 31 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver las defensas previas planteadas en estos autos caratulados "Bustamante Miguel Exequiel c/ Boltova Irina y Otros s/ Cobro (Ordinario)", Expte. N° 3782/25, de los que;

RESULTA

1. En fecha 22/12/2025, se presenta Miguel Exequiel Bustamante, con el patrocinio letrado de la Dra. Carla Lucía Azán, y promueve demanda ordinaria de cobro de pesos por la suma de $4.900.000 -o lo que en más o en menos resulte de la prueba-, contra Irina Boltova y Mariela Bibiana Díaz Vasino.

Funda su pretensión en un contrato verbal de locación de obra, en los términos del art. 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación, por trabajos de reparación, mantenimiento y pintura que dice haber realizado entre el 03/10/2024 y el 01/12/2024 en el inmueble sito en calle Laprida N° 680, piso 12, departamento "C" de esta ciudad.

Sostiene que dichos trabajos fueron encomendados y consentidos por la codemandada Boltova, en su carácter de ocupante del inmueble, y que la codemandada Díaz Vasino reviste el carácter de propietaria y beneficiaria de las mejoras.

Relata haber intimado el pago mediante cartas documento de fecha 10/07/2025 sin resultado, y que la mediación previa obligatoria (Legajo N° 4832/25) concluyó sin acuerdo el 01/10/2025. Ofrece prueba documental, inspección ocular judicial y testimonial.

Mediante providencia del 10/02/2026 se dispuso el traslado de la demanda a las codemandadas, en los términos del art. 422 del CPCCT.

2. En fecha 11/03/2026,, se presenta Mariela Bibiana Díaz Vasino, con el patrocinio letrado del Dr. Nicolás Rouges, contesta la demanda y opone excepciones de incompetencia y de falta de legitimación pasiva, en los términos del art. 427 incs. 1 y 2 del CPCCT.

Respecto de la incompetencia, plantea que el contrato de locación de obra no puede tenerse por probado, ya que al ser verbal, el actor no acompañó prueba alguna que acredite dicha locación, como presupuesto, factura u otro elemento. Cuestiona la existencia de dicho tipo de contrato, y por ende la competencia de este Tribunal en Documentos y Locaciones. Sostiene que dicho criterio se sostiene en jurisprudencia provincial relacionada, donde se hace referencia a vínculos de caracteres complejos que no encuadran en las figuras de locación de servicios o de obra, atribuyendo que su tratamiento correspondería al fuero Civil y Comercial Común, por la competencia residual del art. 61 inc. a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Respecto de la falta de legitimación pasiva, niega haber contratado, encomandado o consentido trabajo alguno con el actor, por lo que dicho contrato le resulta ajeno y por lo tanto inoponible respecto de ella. Resalta que el actor fue claro y contundente cuando manifestó que dicho contrato lo celebró con la demandada Irina Boltova. Cita las cartas documentos adjuntadas por el actor en la demanda para reforzar su postura. Niega ser propietaria del departamento "C" del piso 12 al que refiere la demanda, afirmando que el inmueble que ella alquila a Boltova es el ubicado en el piso 11, depto "B" del mismo edificio. Acompaña como prueba el contrato de locación que la uniera con Boltova desde el 02/01/2024.

3. Corrido el traslado de las excepciones previas, en fecha 18/03/2026 el actor lo contesta, pidiendo su rechazo íntegro, con imposición de costas.

Sobre la incompetencia, invoca el art. 102 del CPCCT en cuanto dispone que la competencia se determina por la naturaleza de la pretensión deducida en la demanda y no por las defensas del demandado, sosteniendo además que la falta de instrumento escrito no cambia la naturaleza locativa del vínculo. Cita el precedente "Villalba Héctor Raúl y otros vs. Quintana Ferreira José Manuel s/ Daños y Perjuicios" (CSJTuc., sent. N° 194 del 29/03/2000) y el art. 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Sobre la falta de legitimación pasiva, acompaña el contrato de locación celebrado el 02/01/2024 entre las codemandadas (con anotación de asiento N° A 058/59 c 37 en el libro de requerimiento notarial), señalando que en dicho instrumento consta una rectificación manuscrita de la cláusula tercera, firmada por ambas partes, dejando constancia de que la unidad efectivamente locada es el departamento 12° "C", y no el 11° "B" que figura impreso en el contrato. Sostiene que con ello queda acreditado que Díaz Vasino es locadora del inmueble donde se hicieron los trabajos y que la codemandada Boltova ocupa dicho inmueble en calidad de locataria. Indica que las mejoras realizadas quedaron incorporadas de manera permanente al inmueble de su propiedad y que permitir que Díaz Vasino se beneficie de tales mejoras, sin asumir responsabilidad alguna, implicaría admitir un enriquecimiento sin causa.

4. Por providencia del 20/03/2026 se tuvo por contestado el traslado conferido a la actora, quedando el expediente a despacho para resolver las defensas previas.

Previo a resolver la excepción de incompetencia, se corrió vista al Ministerio Público Fiscal, quien dictaminó en fecha 30/06/2026 propiciando su rechazo, por considerar que la pretensión derivada de un contrato de locación de obra está comprendida en la competencia material de este fuero,

conforme el art. 68 inc. 1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, citando en igual sentido precedentes de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones.

Así, en fecha 01/07/2026, emitido el dictamen fiscal, el expediente pasa nuevamente a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1. Ingresando al análisis de las defensas planteadas, cabe señalar que *"el Código bajo la denominación de excepciones de previo y especial pronunciamiento, entendido este concepto en un sentido genérico, legisla las defensas que el juez debe resolver con prelación al conocimiento sobre el mérito o fondo del asunto litigioso"*. Asimismo, *"la excepción es la oposición mediante la cual el demandado introduce, frente a las afirmaciones del actor, circunstancias impeditivas, o extintivas tendientes a desvirtuar el efecto jurídico perseguido por dichas afirmaciones"* (Peral, Juan C. - Hael, Juana I. -Directores-, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Concordado, Comentado y Anotado, 2ª ed., Tucumán, Bibliotex, 2012, T. I, p. 792).

Sentado ello, corresponde el tratamiento de las excepciones de incompetencia y de falta de legitimación pasiva opuestas por la codemandada Mariela Bibiana Díaz Vasino.

2. Excepción de incompetencia. La excepción de incompetencia procede cuando la demanda se interpone ante un órgano judicial distinto al que le corresponde intervenir en el proceso de acuerdo con las reglas legales atributivas de competencia (conf. Palacio, L.E., Derecho Procesal Civil, T. VI, p. 96).

El órgano ante quien se deduce la pretensión debe hallarse provisto de competencia. Esta es la aptitud que la ley otorga al juez para conocer en la causa que le es planteada, en atención a la materia, grado, personas o territorio. Constituye un presupuesto procesal y la falta de competencia es un impedimento para la constitución regular del proceso. Si el juez es incompetente, el demandado puede articular esta excepción para impedir que siga actuando en la causa (Peral, Juan C. - Hael, Juana I. -Directores-, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Concordado, Comentado y Anotado, 2° Ed., Tucumán, Bibliotex, 2012, T. I, p. 794).

Sentado ello, el art. 102 del CPCCT establece que la competencia se determina por la naturaleza de la pretensión deducida en la demanda y por los hechos en que se funda, y no por lo que oponga el demandado al contestar. Esto significa que lo que aquí importa es cómo formuló su reclamo el propio actor y no la calificación que después quiera darle la parte demandada al momento de defenderse.

En este caso, de la demanda surge de manera clara que Bustamante funda su reclamo en un contrato de locación de obra: relata que le encomendaron unos trabajos de reparación y pintura en un departamento, que los realizó, y que reclama su pago. Esa es la causa de su pretensión, tal como él la presenta.

Tales hechos permiten encuadrar, *prima facie*, la relación invocada dentro de un contrato de obra -o locación de obra-, en los términos de los arts. 1251 y 1252 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La codemandada Díaz Vasino, al oponer la excepción, plantea que no está acreditado que ese contrato se haya celebrado y que el actor no acompañó instrumento alguno que documente su existencia.

Ahora bien, que el contrato se haya celebrado verbalmente -como sostiene el actor- y que no exista un instrumento escrito que lo documente -como señala la excepcionante- no modifica la naturaleza de los hechos expuestos como fundamento de la demanda, que es lo que aquí importa. Es en todo caso una cuestión vinculada con la prueba y procedencia o no de la pretensión, que nada tiene que ver con la competencia y deberá analizarse recién al dictar sentencia definitiva.

Así las cosas, el art. 68 inc. 1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley N° 6238, modificado por Ley N° 9987) asigna a los jueces en lo Civil en Documentos y Locaciones el conocimiento de las locaciones de bienes inmuebles o muebles y de las "locaciones en general", con excepción de las de orden laboral. La expresión empleada permite comprender dentro de dicha competencia los conflictos derivados de los contratos de obra.

En igual sentido se expidió el Ministerio Público Fiscal al dictaminar en autos, cuyas conclusiones coinciden con los fundamentos precedentemente desarrollados.

Por lo expuesto, corresponde rechazar la excepción de incompetencia opuesta por Mariela Bibiana Díaz Vasino.

3. Excepción de falta de legitimación pasiva. La falta de legitimación pasiva se da cuando quien fue demandado no es, en los hechos, quien debía responder por la relación jurídica que se le atribuye, más allá de que el reclamo resulte fundado o no. Por tratarse de una defensa de apreciación restrictiva, los arts. 427 inc. 2 y 428 del CPCCT, sólo permiten resolverla como excepción previa cuando es manifiesta, esto es, cuando puede decidirse con la sola prueba documental acompañada, sin necesidad de mayor debate ni de prueba a producirse.

En autos, la codemandada Díaz Vasino sostiene -entre otros argumentos- que no tiene relación alguna con el departamento donde se habrían realizado los trabajos, afirmando que el inmueble alquilado por ella a Boltova es el identificado como piso 11, depto "B", y no el piso 12, depto "C" al que refiere la demanda.

Sin embargo, en la parte final del contrato de locación acompañado por ambas partes surge una rectificación manuscrita, suscripta por las codemandadas, que identifica como unidad locada al departamento 12 "C" y no al 11 "B". Ello contradice lo que la demandada sostiene en su escrito, y por eso impide tener a la excepción por manifiesta en los términos que exige la norma, máxime cuando no aparece, *prima facie*, como una persona completamente ajena a la relación controvertida.

En este sentido, se ha señalado que *"en razón de la estrecha vinculación que generalmente guarda la legitimación para obrar con la cuestión de fondo sometida a la decisión del juez, la excepción sólo puede resolverse como artículo de previo y especial pronunciamiento en el supuesto de que la ausencia de legitimación aparezca en forma manifiesta"* (Palacio, Lino Enrique, Manual de Derecho Procesal Civil, 21ª ed., AbeledoPerrot, 2016, p. 480).

Al no encontrarse la excepción revestida del carácter manifiesto que exige la ley, estimo prematuro e improcedente abordar el tratamiento de esta excepción con carácter de previo y especial pronunciamiento. Por ello, haciendo uso de la facultad del art. 431 del CPCCT, se reserva su tratamiento para el momento de dictar sentencia definitiva.

4. Costas. Respecto de la excepción de incompetencia, por el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la demandada vencida, Mariela Bibiana Díaz Vasino (art. 61 CPCCT).

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva, dado su diferimento, no corresponde por ahora pronunciamiento sobre costas.

Por ello,

RESUELVO

1) RECHAZAR la excepción de incompetencia opuesta por la codemandada Mariela Bibiana Díaz Vasino; conforme lo considerado.

2) RESERVAR el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la codemandada Mariela Bibiana Díaz Vasino para el momento de dictar sentencia definitiva, conforme lo considerado y lo dispuesto por el art. 431 del CPCCT.

3) COSTAS de la excepción de incompetencia a la demandada vencida, Mariela Bibiana Díaz Vasino (art. 61 CPCCT).

4) RESERVAR la regulación de honorarios para su oportunidad.

GRB 3782/25

HÁGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 31/07/2026

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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