

Expediente: **1868/09-I3**

Carátula: **COLOMBO Y MAGLIANO S.A. C/ RODRIGUEZ JUAN CARLOS S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **01/09/2026 - 00:00**

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

900000000000 - COLOMBO Y MAGLIANO S.A., -ACTOR

20359205350 - RODRIGUEZ, JUAN CARLOS-DEMANDADO

20279610408 - QUESADA, ESTEBAN GABRIEL-ADQUIRIENTE DEL REMATE

900000000000 - GARANTIZAR SGR, -TERCERO

20276524608 - MENA, JORGE LUIS-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1868/09-I3



H106039313054

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

**JUICIO: COLOMBO Y MAGLIANO S.A. c/ RODRIGUEZ JUAN CARLOS s/ COBRO EJECUTIVO.-
EXPTE N°1868/09-I3.-**

San Miguel de Tucumán, 31 de agosto de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el incidente de desocupación en estos autos caratulados: "COLOMBO Y MAGLIANO S.A. c/ RODRIGUEZ JUAN CARLOS s/ COBRO EJECUTIVO", y

RESULTA:

I.- Que mediante presentación de fecha 26/06/2025 (hs. 13:34) en los autos principales, se presenta Esteban Gabriel Quesada - DNI N° 22.414.734, por intermedio de su letrado apoderado Gonzalo José Romano Norri, solicitando la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Pasaje Bascary N° 4456 de esta ciudad, identificado con matrícula registral N-45703 y padrón catastral N° 312621, contra Juan Carlos Rodríguez - DNI N° 20.662.398 y/o cualquier otro ocupante, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública, con costas.-

Relata que su mandante adquirió el inmueble en la subasta pública realizada el 04/10/2011 en los autos principales, pero que no obtuvo su entrega material, y que actualmente reviste la condición de titular registral habiendo solicitado que se ordene la desocupación, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio.-

Agrega que hasta el día de la fecha el ex propietario (el Sr. Rodríguez) no ha efectivizado la entrega material del inmueble, manteniéndose en él con obligación de restituir, vulnerando de tal manera su derecho de propiedad y posesión; y además, el demandado ha mantenido una actitud sumamente hostil en cuanto a su obligación de entrega del inmueble, debido a la cantidad de deudas que ha contraído, las que fueron objeto de embargos sobre el inmueble de su propiedad.-

Indica que la falta de entrega material del inmueble que adquirió por subasta pública, resulta a todas luces injusta y arbitraria, y que el demandado en autos lo ha privado del bien de su pertenencia sin justificación alguna, ya que detenta la titularidad sobre el inmueble mencionado, extremo acreditado con la escritura de dominio que acompaña, además de los restantes elementos de prueba.-

Aduce que el deber de restituir del Sr. Rodríguez nació con la aprobación judicial del acto de remate del inmueble, momento a partir del cual el ejecutado perdió su derecho a permanecer residiendo en el mismo, pasando a ocuparlo con obligación de restituir. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.-

Concluye que el resultado del presente proceso no puede ser otro que la procedencia de la presente acción, atento que al actual ocupante no le asiste ningún derecho a continuar residiendo en el inmueble ajeno. Ofrece pruebas. Hace reserva del caso federal. Solicita se haga lugar al incidente de desocupación, con costas.-

II.- Por providencia del 01/08/2025 se tuvo por formado el incidente por cuerda separada. En fecha 17/12/2025 se cumple la inspección ocular ordenada el 07/08/2025.-

Atento al resultado de dicha diligencia, mediante presentación del 04/02/2026 (hs. 13:19) el incidentista amplió la pretensión contra Gonzalo David Rodríguez - DNI N° 39.478.765, Pamela Aylen Rodríguez, Jorge Luis Mena - DNI N° 33.431.740 y/o cualquier otra persona que ocupase el inmueble.-

Por decreto del 06/02/2026 se corre traslado del incidente de desocupación a las personas individualizadas y/o a cualquier otro ocupante por el término de cinco días.-

III.- En fecha 27/02/2026 (hs. 08:55) se presenta Jorge Luis Mena, con patrocinio del letrado Gustavo Llovera Naufe, y contesta traslado, invocando su condición de propietario y poseedor del inmueble, con fundamento en un boleto de compraventa celebrado con José Alberto Bonano el 08/07/2020 y en una cadena de transmisiones que atribuye a Juan Carlos Rodríguez, Adrián Gustavo Rocha y José Alberto Bonano.-

Plantea la improcedencia de la vía incidental, sosteniendo que el procedimiento previsto por el art. 671 del CPCC sólo resultaría aplicable al ejecutado y a las personas vinculadas con éste, pero no a un tercero que alegase una posesión autónoma, pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño, y que no fue parte del proceso ejecutivo ni de la mediación previa, siendo que la controversia debe sustanciarse mediante una acción real con mayor amplitud de debate y prueba. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso y resalta que el incidentista nunca ejerció la posesión material del inmueble, detentando solamente el título dominial por subasta judicial.-

Agrega que su persona no es el deudor ejecutado, ni miembro de su familia, sino un poseedor con boleto de compraventa con ánimo de dueño y por lo tanto la vía incidental no resulta procedente dada la controversia sobre la validez de su título, que requiere un debate probatorio pleno.-

Subsidiariamente, opone prescripción de la acción ejecutiva, con fundamento en el plazo genérico previsto por el art. 2560 del CCCN, alegando que la subasta se realizó el 04/10/2011, que la escritura fue otorgada el 17/03/2022 y que transcurrió el plazo legal sin que se concretara la tradición material del inmueble.-

Considera que la acción para reclamar la entrega del bien inmueble adquirido en subasta prescribe a los 5 años, y que la demora injustificada del actor, quien permaneció inactivo durante más de una década sin ejercer las acciones pertinentes para obtener la posesión material, configura la prescripción de la pretensión ejecutiva, lo que coincide con su desconocimiento de lo que hoy se ve obligado a responder, encontrándose inmerso en un proceso judicial donde pueden verse afectados sus legítimos derechos.-

Concluye que el derecho de propiedad no es absoluto y su ejercicio tardío vulnera la seguridad jurídica y la paz social que deben resguardarse, resultando abusivo pretender el lanzamiento ahora, cuando han pasado más de 13 años desde el remate, permitiendo que se consolide la situación posesoria como es su caso.-

Ofrece pruebas. Hace reserva del caso federal y solicita el rechazo del incidente, con costas.-

IV.- Por decreto del 02/03/2026 se tiene por contestado el traslado por el demandado y se confiere vista al incidentista, quien mediante presentación del 20/03/2026 (hs. 00:53), contesta solicitando el rechazo de las defensas, por los fundamentos que allí expone, a los que remito en aras de la brevedad y doy por reproducidos.-

Por providencia del 20/03/2026 se abre el incidente a pruebas por el término de ley, las cuales son producidas parcialmente.-

El 03/08/2026 la Sra. Agente Fiscal emite dictamen.-

Por decreto del 03/08/2026, vienen los autos a despacho para resolver, por lo cual me encuentro en condiciones de pronunciar sentencia.-

CONSIDERANDO:

1) PUNTOS CONTROVERTIDOS.

La cuestión sometida a decisión consiste en determinar, en primer término, si la pretensión se encuentra alcanzada por la prescripción liberatoria planteada por el tercero Jorge Luis Mena.-

En segundo lugar, corresponde examinar si la entrega del inmueble adquirido por Esteban Gabriel Quesada en la subasta celebrada en los autos principales, puede ser obtenida mediante el presente trámite incidental o si la posesión invocada por Jorge Luis Mena, exige remitir al adquirente a un proceso autónomo.-

Finalmente, si la presente fuera la vía idónea, resolver si la prueba producida resulta suficiente para disponer la desocupación del inmueble.-

2) PRESCRIPCIÓN.

Jorge Luis Mena opone la defensa de prescripción de la acción tendiente a obtener la entrega del inmueble adquirido en subasta, con fundamento en el plazo genérico de cinco años previsto por el art. 2560 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

En lo sustancial, comparto el encuadre efectuado por la Sra. Agente Fiscal en su dictamen de fecha 03/08/2026. Si bien la entrega del inmueble se procura mediante un trámite de cumplimiento dentro del mismo proceso ejecutivo, el derecho a exigir la materialización de los efectos derivados de la sentencia de remate se encuentra sujeto al plazo de prescripción de la actio iudicata.-

Toda vez que la subasta se realizó el 04/10/2011, durante la vigencia del Código Civil Velezano, corresponde aplicar al caso el plazo decenal contemplado por su art. 4023, vigente al momento en que nació la facultad de exigir el cumplimiento de la sentencia de remate. En consecuencia, no resulta aplicable el plazo genérico de cinco años invocado por Mena.-

Asimismo, debo tener presente que el solo transcurso del tiempo comprendido entre la subasta (2011) y la promoción del presente incidente (2025) no resulta suficiente para tener por configurada la prescripción, pues el cómputo debe realizarse atendiendo a las circunstancias procesales que suspendieron y/o interrumpieron su curso y a los actos que exteriorizaron inequívocamente la voluntad del adquirente de obtener el cumplimiento de la sentencia de remate.-

En primer término, destaco que los términos procesales permanecieron suspendidos desde el 27/07/2012, con motivo del planteo de nulidad deducido en los autos principales (decreto de fs. 310), hasta el 26/09/2018, fecha en la que se dispuso su reapertura (decreto de fs. 564). Por consiguiente, dicho período no puede computarse a los fines de la prescripción liberatoria invocada (conf. art. 3983 C.C.).-

A ello se agrega que las constancias del expediente revelan la realización de sucesivos actos (interruptivos de la prescripción) encaminados a perfeccionar la adquisición y obtener la entrega del inmueble. En efecto, el 18/10/2011 (fs. 219) se instó el cumplimiento de lo resuelto con motivo de la subasta al depositar Quesada el saldo de precio; mediante providencia del 06/12/2011 se ordenó la tradición ficta del bien, la que fue cumplida por el oficial de justicia el 22/12/2011, poniendo al adquirente en posesión ficta del inmueble (fs. 243).-

Asimismo, reabiertos los términos el 26/09/2018, continuaron las actuaciones dirigidas a completar los efectos jurídicos y registrales de la venta judicial (intimación al deudor a otorgar la escritura pública de dominio). En fecha 02/02/2022 se instó nuevamente la prosecución de los trámites destinados al cumplimiento y protocolización de la subasta, los cuales culminaron con el otorgamiento de la Escritura Pública N° 68 del 17/03/2022 y su posterior inscripción registral. Finalmente, en junio de 2025 el adquirente promovió el presente incidente con el objeto de obtener la desocupación y entrega material del inmueble.-

Tales actuaciones constituyen manifestaciones judiciales inequívocas de la voluntad de mantener vivo el derecho y obtener el cumplimiento integral de la sentencia de remate, por lo que poseen eficacia interruptiva conforme al art. 3986 del Código Civil y, respecto de las actuaciones posteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, al art. 2546 de dicho ordenamiento. Producida cada interrupción, el plazo comenzó a correr nuevamente, sin que entre ninguno de los actos individualizados hubiese transcurrido el término decenal establecido por el art. 4023 del Código Civil.-

En consecuencia, considerado el plazo aplicable, el período durante el cual su curso permaneció suspendido y los sucesivos actos interruptivos cumplidos por el adquirente, corresponde rechazar la defensa de prescripción articulada por Jorge Luis Mena.-

3) PROCEDENCIA DE LA VÍA INCIDENTAL.

El art. 671 del CPCC, establece que las cuestiones suscitadas con motivo de la desocupación del inmueble subastado, deben sustanciarse en el mismo juicio por el trámite de los incidentes. La norma no limita expresamente su aplicación al ejecutado o a los integrantes de su grupo familiar, sino que comprende las controversias vinculadas con la entrega material del bien adquirido en subasta.-

Esta conclusión se ve corroborada por las constancias del juicio caratulado “Quesada Esteban Gabriel c/ Rodríguez Juan Carlos s/ Reivindicación”, Expte. n° 3898/22, que tramitó ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII Nominación. En dicho proceso, promovido por el adquirente con el objeto de obtener la restitución del mismo inmueble, el tribunal se declaró incompetente (sentencia del 18/09/2023) por considerar que, al provenir el derecho invocado de una subasta judicial, la cuestión relativa a su entrega debía sustanciarse ante el juez de la ejecución y dentro del expediente en el cual se realizó el remate, mediante la vía incidental correspondiente. Si bien aquel pronunciamiento no resolvió el mérito de la defensa posesoria actualmente invocada por Mena, constituye un antecedente procesal relevante que confirma que el presente incidente es, en principio, el cauce legalmente previsto para obtener la desocupación del inmueble subastado.-

Ahora bien, dicha regla debe armonizarse con el derecho de defensa de los terceros que invoquen una posesión autónoma. La jurisprudencia citada por ambas partes, ha señalado que el trámite incidental resulta improcedente cuando la defensa posesoria presenta, prima facie, una seriedad y verosimilitud suficientes para exigir un proceso autónomo con mayor amplitud de debate y prueba; pero no basta para ello la sola manifestación del ocupante de revestir la condición de poseedor.-

Así se desprende, entre otros, del criterio expuesto por la Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, en sentencia N° 208 del 08/07/2022, dictada en el expediente N° 6356/95-I4 al decir que: "Nos enrolamos en la posición que considera que cuando en la subasta se hizo conocer el estado de ocupación del inmueble, procederá el incidente de desocupación previsto en el art. 544 in fine del CPCC cuando la ocupación aparezca como manifiestamente ilegítima... El incidente de desocupación resultará improcedente, cuando "prima facie" la defensa posesoria esgrimida por el tercero ocupante del inmueble no resulte manifiestamente ilegítima, sino que por el contrario, revista seriedad tal que justifique un proceso autónomo con amplitud de debate y prueba". Del mismo modo, la solución adoptada en la sentencia N° 559 del 12/10/2018 invocada por Mena, estuvo sustentada en la existencia de una posesión autónoma alegada de modo verosímil.-

Por lo tanto, la aplicación de esos precedentes exige valorar las circunstancias concretas del caso y la prueba producida, además que en este incidente Mena fue debidamente incorporado al contradictorio mediante el traslado ordenado el 06/02/2026; contestó el 27/02/2026, acompañó documentación, presentó sus instrumentos originales y obtuvo la apertura a prueba dispuesta el 20/03/2026. En consecuencia, no se advierte una restricción efectiva de su derecho de defensa derivada del trámite seguido.-

4) POSESION.

En cuanto al derecho invocado por el incidentista, se encuentra acreditado que Esteban Gabriel Quesada adquirió el inmueble en la subasta pública celebrada el 04/10/2011, conforme acta obrante a fs. 202 del segundo cuerpo de los autos principales, Expte. N° 1868/09.-

Asimismo, por decreto del 06/12/2011, obrante a fs. 238 del cuerpo principal, se tuvo por oblado el saldo del precio y se ordenó la tradición ficta, la que fue cumplida mediante acta del 22/12/2011,

agregada a fs. 243 del mismo cuerpo. Esta última actuación no acredita que Quesada hubiese ingresado materialmente al inmueble, pero sí la tradición judicial dispuesta como consecuencia del remate.-

La validez de la subasta se mantuvo en la sentencia N° 407 del 25/10/2016 de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala II, obrante a fs. 495/497 del tercer cuerpo de los autos principales, sin perjuicio de la inoponibilidad allí declarada respecto de la garantía hipotecaria examinada en aquella oportunidad.-

A ello se suma la Escritura Pública N° 68 del 17/03/2022, cuya autenticidad fue confirmada por la escribana Julieta Baumann mediante respuesta incorporada al presente incidente el 20/04/2026. Finalmente, el informe del Registro Inmobiliario del 04/06/2026 y la matrícula N-45703 agregados como documental del incidente, acreditan que Quesada figura inscripto como titular del cien por ciento del dominio, mediante asiento definitivo de fecha 06/03/2024.-

Por su parte, el acta de inspección ocular del 17/12/2025 acredita que, en esa fecha, Jorge Luis Mena, Gonzalo David Rodríguez y Pamela Aylén Rodríguez se encontraban ocupando el inmueble. Sin embargo, las referencias allí consignadas acerca de que Mena habitaba “en calidad de propietario” y sobre la antigüedad de la ocupación constituyen manifestaciones de las personas presentes y no hechos históricos constatados personalmente por el oficial interviniente. La diligencia acredita la ocupación existente al momento de su realización, pero no el título, la fecha de inicio ni el carácter jurídico de aquélla.-

La cadena posesoria invocada por Mena, se sustenta en una cesión privada celebrada entre Adrián Gustavo Rocha y José Alberto Bonano en diciembre de 2013 y en el boleto otorgado por Bonano a favor de Mena el 08/07/2020. Ambos instrumentos son posteriores al remate del 04/10/2011 y a la tradición ficta del 22/12/2011.-

Además, no fue acompañado el boleto que Juan Carlos Rodríguez habría celebrado con Adrián Gustavo Rocha el 10/08/2005, pese a que éste constituye el primer eslabón de la cadena alegada. La certificación notarial de las firmas de Rocha y Bonano, efectuada el 18/12/2013, acredita la autoría de las firmas, pero no demuestra la veracidad de las declaraciones relativas a la tradición, a la posesión ni a su continuidad.-

El boleto Bonano-Mena del 08/07/2020 reviste igualmente el carácter de instrumento privado y sus afirmaciones acerca de la entrega de llaves y posesión, provienen de sus propios otorgantes. No fueron aportados en este incidente comprobantes de impuestos o servicios a nombre de Mena, constancias de mejoras, testimonios ni otros elementos probatorios mínimos pero suficientes, que permitan corroborar una posesión pública, continua y autónoma anterior a la fecha del instrumento.-

Cabe agregar que, en la diligencia del 07/04/2011 obrante a fs. 135 vta. del primer cuerpo del expediente principal, la persona que se identificó como José Alberto Bonano manifestó al oficial de justicia que ocupaba el inmueble como inquilino. Del mismo modo, en la inspección del 17/05/2011, agregada a fs. 154 del primer cuerpo, se registraron manifestaciones que atribuían carácter locativo a la ocupación. Tales actuaciones, resultan incompatibles con la presentación de una cadena posesoria lineal, pública e ininterrumpida desde el año 2005.-

En consecuencia, la prueba aportada por Mena, no resulta suficiente para acreditar, siquiera con la verosimilitud exigible en esta instancia, una posesión autónoma y oponible que justifique desplazar la vía prevista por el art. 671 del CPCC. Lo esperable hubiera sido, que se acredite el pago de servicios, impuestos, la realización de mejoras y mantenimiento, o cualquier indicio que permita inferir el ánimo de dueño invocado, lo cual no sucedió en la causa.-

Cabe destacar que esta conclusión, se limita a valorar la aptitud de la defensa para impedir la desocupación dentro del presente incidente y no importa emitir pronunciamiento definitivo acerca de los derechos personales que Mena pudiera entender derivados de los instrumentos privados acompañados.-

Corresponde, en consecuencia, rechazar las defensas opuestas y hacer lugar al incidente de desocupación respecto de Jorge Luis Mena y de las restantes personas que ocupen el inmueble.-

5) COSTAS.

Las costas se imponen al tercero Jorge Luis Mena, por resultar vencido en los planteos formulados, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 61 del CPCC).-

6) HONORARIOS.

La regulación de honorarios se reserva para su oportunidad, de conformidad con el art. 20 de la Ley N° 5480.

Por ello y escuchado el Ministerio Público Fiscal,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a los planteos de prescripción e improcedencia de la vía incidental, opuestos por Jorge Luis Mena mediante presentación del 27/02/2026 (hs. 08:55), conforme lo considerado.-

II) HACER LUGAR al incidente de desocupación promovido por Esteban Gabriel Quesada - DNI N° 22.414.734, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Bascary N° 4456 de San Miguel de Tucumán, matrícula registral N-45703, padrón catastral N° 312621. En consecuencia, **ORDENAR** a Juan Carlos Rodríguez - DNI N° 20.662.398, Gonzalo David Rodríguez - DNI N° 39.478.765, Pamela Aylen Rodríguez, Jorge Luis Mena - DNI N° 33.431.740 y/o cualquier otro ocupante que, dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente resolución, desocupen y entreguen el inmueble libre de personas y cosas, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública.-

III) COSTAS se imponen al tercero Jorge Luis Mena, conforme lo considerado (art. 61 CPCC).-

IV) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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/caeff480-9bd8-11f1-9aa5-637bdeaf031f>