

Expediente: 1991/25

Carátula: **GARCIA ALICIA DEL CARMEN C/ ORELLANA LUIS FERNANDO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **22/05/2026 - 00:00**

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

20222645205 - GARCIA, ALICIA DEL CARMEN-ACTOR

90000000000 - ORELLANA, Luis Fernando-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 1991/25



H106019136854

JUICIO: GARCIA ALICIA DEL CARMEN c/ ORELLANA LUIS FERNANDO s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.- EXPTE. N° 1991/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 21 de mayo de 2026.

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

RESULTA:

Que en fecha 30/07/2025 compareció la Sra. Alicia del Carmen García, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Juan Manuel E. Carro, y promovió demanda por incumplimiento contractual y daños y perjuicios contra Luis Fernando Orellana, reclamando el pago de la suma de pesos tres millones sesenta y cinco mil ochocientos tres con 60/100 (\$3.065.803,60), o lo que en más o en menos resultare de la prueba a producirse, con más intereses y costas.

Manifestó que en el mes de febrero del año 2019 celebró con el accionado un contrato de locación de un inmueble de su propiedad ubicado en Barrio Lomas de Tafí, Sector 7, Manzana 6, Lote 1, Dúplex 3, Tafí Viejo, con destino a vivienda del demandado y su grupo familiar. Expuso que el contrato se suscribió por el plazo de dos años y que conforme las cláusulas 8 y 11 el inmueble fue entregado en buen estado de conservación, recién pintado y con sus instalaciones y artefactos funcionando correctamente, obligándose a devolverlo en iguales condiciones.

Relató que, luego del vencimiento contractual, la locación continuó bajo tácita reconducción hasta el día 01/04/2025, fecha en que el demandado abandonó el inmueble dejándolo en condiciones de

mantenimiento y conservación deplorables, con importantes deterioros, roturas y deudas de servicios. Aclaró que nunca hizo entrega de la llave y solo se limitó a comunicar el abandono del inmueble.

Dijo que ante el estado del inmueble remitió carta documento al locatario en fecha 15/04/25 reclamando el pago de los materiales necesarios para pintar y reacondicionarlo, sin obtener respuesta del mismo.

Indicó que debió afrontar gastos de pintura (\$601.648,53), mano de obra (\$720.000 por pintura de casa, puertas y ventanas), reparación eléctrica y recambio de luminarias (\$81.576 por materiales y \$50.000 por mano de obra), trabajos de plomería (cambio de grifería de cocina, flor de ducha, palanca móvil de bidet, canilla de servicio y limpieza de filtros por \$337.800 mas \$71.000 por mano de obra), reposición de vidrios rotos por \$35.000, colocación de barrales de madera que fueron retirados por \$101.800, así como cancelar deudas por servicios de agua (\$172.249,09), corte del servicio de gas con una deuda de \$41.026,94, electricidad (\$69.090 y \$84.820) y CISI de la Municipalidad de Tafí Viejo por \$49.293,04.-, reclamando además indemnización por privación de uso del inmueble durante el tiempo necesario para su reacondicionamiento por \$650.000, equivalente a un mes de alquiler. Por todos los ítems reclamó un total por daños y perjuicios de \$3.065.803,60.-

Acompañó prueba documental consistente en contrato de locación, carta documento, acta de mediación, acta notarial de constatación, fotografías, facturas, presupuestos y estados de deuda.

Corrido traslado de la demanda, el accionado no compareció ni contestó demanda, declarándose su rebeldía.

En fecha 10/12/2025 tuvo lugar la primera audiencia prevista para el proceso ordinario, a la que compareció únicamente la parte actora junto a su letrado patrocinante, no haciéndolo el demandado. En dicho acto se admitió la prueba documental ofrecida por la actora y se incorporó el alegato producido por la misma.

Practicada y abonada la planilla fiscal, quedaron los autos en estado de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Que corresponde analizar la procedencia de la demanda promovida por la Sra. Alicia del Carmen García tendiente a obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios que afirma haber sufrido como consecuencia del incumplimiento contractual atribuido al Sr. Luis Fernando Orellana en su carácter de locatario del inmueble individualizado en autos.

Así planteada la cuestión, corresponde determinar: a) si el demandado incumplió las obligaciones derivadas del contrato de locación respecto de la conservación y restitución del inmueble; b) si los daños invocados por la actora se encuentran debidamente acreditados; c) si existe adecuada relación causal entre el incumplimiento atribuido y los perjuicios reclamados; y d) la extensión cuantitativa del resarcimiento que eventualmente corresponda reconocer.

II.- En primer término debe señalarse que no existe controversia acerca de la existencia del vínculo locativo que unió a las partes.

Ello surge del contrato de locación acompañado por la actora, instrumento que no fue desconocido por el demandado y cuya autenticidad no fue cuestionada en modo alguno durante la tramitación del proceso.

De dicho instrumento surge que las partes celebraron contrato de locación respecto del inmueble ubicado en Barrio Lomas de Tafí, Sector 7, Manzana 6, Lote 1, Dúplex 3, de Tafí Viejo, asumiendo el demandado las obligaciones propias del carácter de locatario.

Particularmente, de las cláusulas contractuales surge que el inmueble fue recibido en buen estado de conservación, higiene y funcionamiento, obligándose el locatario a restituirlo en idénticas condiciones al finalizar la locación, siendo además a su cargo el pago de servicios e impuestos correspondientes al inmueble, con excepción únicamente de aquellos deterioros derivados del uso normal y razonable de la cosa locada.

Asimismo se pactó expresamente que serían a cargo del locatario los servicios, tasas e impuestos correspondientes al inmueble durante el período de ocupación.

Debe destacarse que el demandado no contestó demanda ni compareció al proceso, permaneciendo rebelde durante toda la tramitación de la causa.

Si bien la rebeldía no releva a la actora de acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, constituye un elemento que, unido a la prueba producida, permite extraer presunciones favorables respecto de la veracidad de los hechos invocados, especialmente cuando éstos aparecen corroborados mediante prueba objetiva incorporada al expediente.

En efecto, la falta absoluta de comparecencia del accionado no sólo importó ausencia de contradicción concreta respecto de los hechos afirmados por la accionante, sino también ausencia de explicación alternativa respecto del grave estado de deterioro verificado al tiempo de la restitución del inmueble.

III. Sentado ello, corresponde ingresar al análisis del marco normativo aplicable al caso.

El contrato de locación genera para el locatario no sólo la facultad de uso y goce de la cosa locada, sino también el deber jurídico de conservarla diligentemente y restituirla al locador en el estado en que la recibió, con excepción del desgaste natural derivado del uso regular.

En tal sentido, los arts. 1206 y 1207 del Código Civil y Comercial de la Nación disponen que el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió, respondiendo por cualquier deterioro causado por su culpa, la de sus dependientes o terceros que ingresen al inmueble.

Por su parte, el art. 1210 del mismo cuerpo legal establece que el locatario debe restituir la cosa conforme al estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes exclusivamente del mero transcurso del tiempo y del uso regular.

Se ha dicho que la cosa debe ser restituida en buen estado de conservación, y “todo daño que no provenga de un natural y razonable desgaste derivado del uso normal, debe ser indemnizado por el locatario, a menos que pruebe que el deterioro proviene del caso fortuito, de fuerza mayor, del vicio propio de la cosa o del hecho propio del locador”. Si no son deterioros existentes cuando el locatario la recibió, se presume que son el resultado de sus hechos y debe repararlos, a menos que pueda demostrar que no fueron ocasionados por su culpa o, como expresa Pothier, que han ocurrido por vetustez o fuerza mayor, palabras que son repetidas por el Código francés en su art. 1730 (cfr. Belluscio-Zannoni, Código Civil. Comentado, Anotado y Concordado, T. VII, págs. 596/597).

Tan primordial es aquella obligación que asume todo inquilino que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo,

“Contratos”, t. I, pág. 566).

La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Conf. Rezzónico, Luis M., “Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil”, Ed. Depalma, 1969, pág. 324).

Se trata de una obligación de gran importancia porque hace a la conservación de la cosa, que constituye uno de los presupuestos tenidos en cuenta por el locador para celebrar el contrato de locación (Conf. Zago, Jorge Alberto, “Locación y responsabilidad civil”, en Responsabilidad por daños en el tercer milenio, Kemelmajer de Carlucci - Bueres, Lexis Nexis, 1997).

Es decir, que en virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar para exonerarse que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904).

Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en el inmueble locado, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes (Conf. CNCivil, Sala L, 24/09/1993, Lexis N° 10/6109).

IV.- Bajo tales premisas normativas corresponde examinar si la prueba producida en autos permite tener por acreditado el incumplimiento contractual atribuido al accionado.

Adelanto desde ya que la respuesta debe ser afirmativa.

En efecto, la prueba rendida en autos, apreciada conforme las reglas de la sana crítica racional, permite concluir con suficiente grado de convicción que el inmueble fue restituido en un estado de deterioro general que excede ampliamente el desgaste normal derivado del uso regular de una vivienda familiar.

Especial relevancia adquiere en tal sentido el acta notarial de constatación acompañada por la actora, labrada en fecha 05/05/2025 por el Escribano Juan Roberto Robles.

Dicha actuación reviste suficiente eficacia convictiva en tanto constituye una constatación directa, inmediata y objetiva realizada por un funcionario dotado de fe pública respecto del estado material del inmueble al momento próximo a su restitución. En este sentido, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que las actas notariales constituyen instrumentos de especial valor probatorio respecto de los hechos percibidos personalmente por el escribano actuante, mientras no sean redargüidas de falsedad o desvirtuadas mediante prueba idónea en contrario.

Del contenido del acta surge acreditada la existencia de múltiples deterioros materiales, entre ellos: suciedad generalizada; paredes manchadas y deterioradas; daños en pintura; presencia de humedad; vidrios rotos; faltantes y desperfectos eléctricos; deterioro de luminarias; daños en griferías y artefactos sanitarios; faltantes de barrales; deterioros en aberturas y ausencia de mantenimiento general.

La detallada descripción efectuada por el notario no aparece desvirtuada por elemento probatorio alguno y guarda plena coherencia con las restantes constancias incorporadas al expediente. A ello

se suma la prueba fotográfica acompañada por la accionante, cuyas imágenes permiten apreciar objetivamente el significativo estado de deterioro existente en el inmueble.

Las fotografías evidencian daños visibles, notorios y relevantes, incompatibles con un uso diligente y razonable del bien locado. Particularmente relevantes resultan las imágenes relativas al estado de las paredes, instalaciones, sanitarios, luminarias y aberturas, las cuales exhiben deterioros significativos. No se trata aquí de meros signos de desgaste ordinario derivados del paso del tiempo, sino de deterioros concretos que revelan ausencia de mantenimiento adecuado y deficiente conservación del inmueble durante el período de ocupación del demandado.

Debe destacarse además que la prueba documental acompañada por la actora (facturas, presupuestos , estado de deuda y comprobantes de gastos) guardan razonable correlación con los daños constatados por el actuario y con las reparaciones necesarias para restituir el inmueble a condiciones normales de habitabilidad.

Por otra parte, la carta documento remitida por la actora en fecha 15/04/2025 evidencia que el accionado fue intimado extrajudicialmente al pago de los daños ocasionados y de los gastos de reparación afrontados por la locadora, sin que aquél efectuara respuesta alguna ni formulara objeción respecto de los deterioros denunciados.

Tal conducta omisiva constituye otro elemento de valoración que refuerza la posición sostenida por la accionante.

VI.- Acreditado el incumplimiento contractual, corresponde analizar la procedencia concreta de cada uno de los rubros indemnizatorios reclamados.

a) Pintura, materiales y mano de obra. La procedencia de este rubro se encuentra suficientemente acreditada mediante el acta notarial, las fotografías y la documentación respaldatoria incorporada.

Los deterioros constatados en paredes, techos y superficies pintadas tornaban indispensable la realización de trabajos integrales de reacondicionamiento y pintura.

La magnitud de los daños excedía claramente el mero desgaste ordinario derivado del uso razonable del inmueble, resultando necesario efectuar trabajos completos para restituir la vivienda a condiciones aptas de utilización y nueva locación.

En consecuencia corresponde admitir las sumas reclamadas en concepto de materiales y mano de obra de pintura.

b) Reparaciones eléctricas y luminarias. Las constancias de autos permiten igualmente tener por acreditada la existencia de deterioros en instalaciones eléctricas y faltantes de luminarias.

Los comprobantes acompañados resultan razonablemente concordantes con las reparaciones necesarias según el estado del inmueble constatado notarialmente.

Por ello corresponde admitir este rubro.

c) Reparaciones de plomería y sanitarios. El acta notarial y la restante prueba documental acreditan deterioros en griferías, artefactos y sistemas sanitarios cuya reparación resultaba necesaria para restituir el correcto funcionamiento del inmueble.

Los gastos reclamados guardan adecuada proporcionalidad con las tareas descriptas y aparecen suficientemente justificados.

d) Reposición de vidrios y barrales. La prueba fotográfica y documental permite tener por acreditados tanto los faltantes como la necesidad de reposición de los elementos reclamados.

e) Servicios e impuestos. Los estados de deuda acompañados acreditan la existencia de obligaciones impagas correspondientes al período de ocupación del inmueble por parte del demandado.

Dichas obligaciones se encontraban expresamente a cargo del locatario conforme lo pactado contractualmente, razón por la cual corresponde admitir también este rubro. A ello se suma la documentación respaldatoria acompañada por la accionante consistente en facturas, presupuestos, comprobantes y estados de deuda, todos los cuales guardan adecuada relación con los daños constatados y con las tareas de reacondicionamiento efectivamente necesarias.

VIII.- Corresponde ahora pronunciarse respecto del reclamo efectuado en concepto de privación de uso del inmueble.

La actora reclamó la suma equivalente a un mes de alquiler en concepto de indisponibilidad temporal derivada de la necesidad de efectuar tareas de reacondicionamiento antes de poder volver a ofrecer el inmueble en locación.

Entiendo que dicho rubro resulta procedente.

La reparación integral del daño no se agota en el reconocimiento de los gastos materiales necesarios para recomponer el inmueble, sino que comprende también las consecuencias patrimoniales derivadas de su indisponibilidad temporal.

En el caso concreto, el estado de deterioro acreditado impedía razonablemente ofrecer inmediatamente el inmueble nuevamente en locación.

Resultaba indispensable realizar previamente tareas de limpieza, pintura, reparación y reacondicionamiento general.

Durante dicho período la actora se vio privada legítimamente de obtener el provecho económico derivado de la explotación locativa del inmueble.

Tal perjuicio constituye un daño autónomo resarcible en tanto importa una concreta frustración de ganancias legítimamente esperadas conforme el curso normal y ordinario de las cosas.

La suma reclamada aparece prudente, razonable y proporcionada conforme las circunstancias acreditadas en autos, razón por la cual corresponde admitirla.

IX.- A los efectos de la cuantificación de los daños reclamados, corresponde señalar que la indemnización por daños y perjuicios constituye una deuda de valor conforme art. 772 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Ello implica que la reparación debe atender al valor real y actual de los perjuicios efectivamente sufridos por la damnificada, procurando restablecer en la mayor medida posible el equilibrio patrimonial alterado por el incumplimiento contractual.

Asimismo, el art. 1740 del CCCN consagra el principio de reparación plena, imponiendo indemnizar las consecuencias dañosas derivadas del incumplimiento.

De la valoración integral de la prueba surge suficientemente acreditada la procedencia de los daños reclamados por la suma total de pesos tres millones sesenta y cinco mil ochocientos tres con 60/100 (\$3.065.803,60), monto que aparece razonablemente respaldado mediante la documentación

acompañada y proporcional a la entidad de los daños verificados.

X.- En relación a los intereses, tratándose de obligaciones resarcitorias derivadas del incumplimiento contractual atribuido al demandado, corresponde disponer su cómputo desde la interpelación extrajudicial efectuada mediante carta documento de fecha 15/04/2025, oportunidad en la cual el accionado fue intimado fehacientemente al pago de los daños derivados del estado de restitución del inmueble, y hasta su efectivo pago, conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco Nación Argentina.

XI.- Las costas deben imponerse al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota consagrado por la legislación procesal vigente.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por la Sra. ALICIA DEL CARMEN GARCÍA en contra del Sr. LUIS FERNANDO ORELLANA y, en consecuencia, CONDENAR a éste último a abonar a la actora, dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, la suma de PESOS TRES MILLONES SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRES CON 60/100 (\$3.065.803,60), con más los intereses establecidos en los considerandos precedentes.

II.- IMPONER las costas al demandado vencido.

III.- HONORARIOS oportunamente.

IV.- HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 21/05/2026

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>.