

Expediente: 10076/18

Carátula: **VIOLETTO MIGUEL CARLOS C/ CURA GABRIELA DE LAS MERCEDES Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **24/04/2026 - 00:00**

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

27240594175 - **VIOLETTO, MIGUEL CARLOS-ACTOR**

20257358632 - **CURA, GABRIELA DE LAS MERCEDES-DEMANDADO**

20257358632 - **SUAREZ, SILVIA ISABEL-DEMANDADO**

90000000000 - **GOMEZ, RODOLFO DANIEL-DEMANDADO**

20257358632 - **CURA, EDUARDO FABIO-DEMANDADO**

30715572318221 - **FISCALIA CC Y TRABAJO II, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 10076/18



H106029062039

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

JUICIO: VIOLETTO MIGUEL CARLOS c/ CURA GABRIELA DE LAS MERCEDES Y OTROS s/ DESALOJO - EXPTE N° 10076/18.

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 23 DE ABRIL DE 2.026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados “**VIOLETTO MIGUEL CARLOS C/ CURA GABRIELA DE LAS MERCEDES Y OTROS S/ DESALOJO**”. EXPTE. N.º **10076/18**, de los que

RESULTA:

A fs. 8 se presenta el actor patrocinado por el letrado **DANIEL CÉSAR ERIMBAUE** y tras constituir domicilio en casillero de notificaciones n.º 883 informa que el demandado no dio cumplimiento con lo acordado en el convenio de mediación de fecha 22/10/18 que en la cláusula tercera acuerda: “*Desocupación: El locatario desocupara totalmente el inmueble objeto de la locación y lo restituirá desocupado y libre de terceros, de objetos o cosas al locador bajo acta de constancia, el día 15 de noviembre de 2018 a hs. 20, en buen estado de aseo y conservación, con todas las mejoras recibidas o cosas que figuren en el contrato de locación levantándose acta de tal desocupación y de las condiciones de entrega del inmueble locado*”. Refiere que el demandado sigue ocupando el inmueble incumpliendo todo lo acordado. Solicita que se declare la cuestión de puro derecho y se ordene el inmediato desalojo del inmueble.

Por proveído de fecha 07/06/19 se dispone que se libre mandamiento a fin de constatar personas que ocupan el inmueble sito en calle San Lorenzo n.º 890/892.

A fs. 34 la parte actora constituye domicilio digital en casillero n.º 20-07797261-8.

En fecha 26/02/21 se presenta Gonzalo Emilio Graña Velasco con poder especial otorgado por el actor y patrocinado por el letrado Daniel César Erimbaue y solicita reiteración de mandamiento.

En fecha 29/03/21 el actor solicita reiteración de mandamiento.

En fecha 20/06/21 el Oficial de Justicia informa que pese a reiterados llamados no fueron atendidos por persona alguna.

En fecha 30/06/21 el actor informa que el demandado no paga alquileres ni presentes ni vencidos y atento que no cumple con el convenio realizado ante instancia de mediación, solicita que se ordene el inmediato desalojo de los ocupantes que se encuentran en su propiedad.

Por proveído de fecha 06/07/21 se dispone que atento a lo solicitado, constancias de autos y la denuncia de incumplimiento del convenio de mediación, hágase conocer a la demandada Cura Gabriela de las Mercedes y codemandado Cura Eduardo Fabio para que en el plazo de 10 días deberán desocupar el inmueble motivo de este juicio al actor.

En fecha 19/08/21 se presenta el letrado **CARLOS GUILLERMO GUSTAVO BRITO** en el carácter de apoderado para juicios de **SILVIA ISABEL SUÁREZ** y tras constituir domicilio digital 20-25735863-2 solicita intervención de ley art. 85 CPCCC. Plantea incidente de nulidad de todo lo actuado. Expresa que en el caso de autos se realizó un proceso de desalojo sin demanda y se fue a mediación de la que surge un convenio el cual no conoce ya que no participó su mandante en ningún momento.

En fecha 23/08/21 se presenta el letrado **CARLOS GUILLERMO GUSTAVO BRITO** en el carácter de apoderado de la señora **GABRIELA DE LAS MERCEDES CURA** y tras constituir domicilio digital 20-25735863-2 interpone incidente de caducidad siendo rechazado por sentencia de fecha 26/05/22.

En fecha 28/07/22 la codemandada Silvia Isabel Suárez interpone incidente de nulidad que es resuelta favorablemente por sentencia del 05/07/23.

En fecha 13/04/23 el actor designa nuevo letrado patrocinante, la Dra. **ANALIA VALERIA DIAZ** constituyendo domicilio digital 27-27646495-2.

Por decreto de fecha 14/03/24 se dispone que se proceda a la reapertura del proceso de mediación.

En fecha 10/04/25 se presenta la letrada **DANIELA ALEJANDRA CUARTERO AVALOS** en el carácter de apoderada para juicios del actor y tras constituir domicilio digital N° 27-27868928-5 inicia juicio de **desalojo por falta de pago y falta de entrega de inmueble por vencimiento de contrato** en contra de **GABRIELA DE LAS MERCEDES CURA**, con domicilio en Matheu n.º 191, Barrio Villa Alem, Tucumán, **SILVIA ISABEL SUAREZ**, domiciliada en Av. Belgrano s/n Barrio Lapachito, Gobernador Garmendia, Dpto. Burruyacu, **RODOLFO DANIEL GÓMEZ** con domicilio en calle Facundo Quiroga n.º 2502 Barrios Aguas Corrientes de esta ciudad y **EDUARDO FABIO CURA** con domicilio en Matheu n.º 191 de esta ciudad. Señala que tal como lo acredita con escritura pública que acompaña, su mandante es usufructuario del inmueble sito en calle San Lorenzo n.º 890/92 de San Miguel de Tucumán. Cuenta que los demandados suscribieron con su poderdante un contrato de locación en fecha 15/01/17 mediante el cual se cedió en arrendamiento el inmueble ubicado en San Lorenzo n.º 890/92 de San Miguel de Tucumán con destino comercial por un plazo de 27 meses a partir del 01 de febrero de 2017 hasta el 30 de abril del 2019.

Refiere que los accionados se obligaron a abonar un canon locativo de \$14.000 mensuales por los primeros seis meses, para el segundo periodo agosto 2017/enero 2018 \$15.000, tercer periodo febrero 2018 a julio 2018 \$17720, para el cuarto periodo agosto 2018 a enero 2019 \$19.930 y para el quinto y último periodo de febrero de 2019 a abril de 2019 la suma de \$22.425. Comenta que se estableció un interés punitivo del 1,15% diario por mora en el cumplimiento del pago hasta hacerse efectivo el mismo.

Manifiesta que los demandados han incumplido con su obligación de pago del canon locativo a partir del mes de marzo del 2018 aun cuando fueron intimados correctamente en fecha 01 de junio del 2018. Agrega que los locatarios no solo no han cumplido con su obligación de pago del canon locativo sino que también han incurrido en el impago de los servicios de agua como fue pactado.

Asevera que tal como surge del propio contrato firmado por ambas partes, se realizó las correspondientes intimaciones para informar sobre la mora/falta de pago de los alquileres no recibiendo respuesta alguna hasta el día de la fecha, motivo por el cual el actor se ve obligado a iniciar la presente demanda.

Indica que en fecha 22/10/18 se pacto con parte de los demandados (Cura Gabriela de las Mercedes y Cura Eduardo Fabio) la entrega del inmueble en cuestión el 15 de noviembre del 2018 lo cual no se produjo como consta el acta notarial que se adjunta y que obra en el expediente. Añade que llevó a un proceso judicial que si bien ordenó la restitución del inmueble en cuestión no se pudo hacer efectivo por falta de notificación a todas las partes locatarias, razón por la cual se realizó una nueva mediación, de la cual se adjunta constancia de cierre sin acuerdo, con la intervención de todos y cada uno de los locatarios, a los fines de cumplir correctamente con el procedimiento.

En fecha 29/04/25 la parte actora solicita que se corra traslado de la demanda.

Por proveído de fecha 06/05/25 se dispone que habiendo iniciado la presente acción como ejecución de convenio de mediación y pretendiendo ahora seguir la vía del desalojo por haber ampliado la demanda en contra de cuatro demandados, adjunte la parte actora la documentación original.

En fecha 1/8/25 se presenta la letrada **ANA KARINA MOALLAH** en el carácter de apoderada para juicios del actor y luego de constituir domicilio digital n.º 27240594175 solicita que se dicte sentencia.

En fecha 13/08/25 la parte actora ratifica que el proceso es cobro de alquileres y desalojo por falta de entrega al vencimiento del contrato. Solicita entrega anticipada.

Por providencia de fecha 19/08/25 se fija fecha de primera audiencia para el día 15/10/25 a horas 10.00.

En la fecha fijada se lleva a cabo la audiencia habiendo comparecido el actor con su letrada apoderada y por la parte demandada el letrado Carlos Guillermo Brito como apoderado de las señoras Gabriela de las Mercedes Cura y Silvia Isabel Suárez y como patrocinante del codemandado Eduardo Fabio Cura, no habiendo comparecido el codemandado Rodolfo Daniel Gómez.

A continuación, el letrado Brito contesta la demanda.

Señala que la demanda inicia con un proceso de homologación de convenio realizado en un proceso de mediación entre Fabio Cura y Gabriela Cura conviniendo con el señor Violetto un

desahucio. Refiere que cuando se presenta la señora Suárez advierten que no se había integrado la litis correctamente y se suspende el proceso de ejecución y la señora Cura plantea incidente de caducidad que fue rechazado. Añade que el proceso de ejecución no fue resuelto y en este momento nos encontramos con dos procesos con un mismo objeto y entre las mismas partes, lo que da lugar a una litispendencia. Plantea litispendencia. En cuanto a proceso de desalojo en sí mismo interpone caducidad de instancia ya que cuando se intenta sanear el proceso llaman a una audiencia de conciliación que se cierra sin acuerdo. Entre la audiencia de mediación y la interposición de la demanda pasaron más de 6 meses con lo cual estaría caduco el proceso de desalojo. Interpone prescripción de pago. Explica que vencido el contrato de locación en el año 2019 (mayo) se presenta el señor Violetto en la Iglesia y le dice a su parte que le cedía gratuitamente el inmueble hasta tanto puedan vender el inmueble. Manifiesta que hubo un condominio, un préstamo de uso gratuito por parte del señor Violetto y hay testigos. Refiere que luego vino la pandemia y no siguieron las negociaciones. Ofrece como prueba del comodato que celebraron tanto la absolución de posiciones como el testimonio de la señora Estela Gómez y Mónica Brandán.

A continuación, se resuelve de oficio el planteo de litispendencia rechazando el mismo atento a lo prescripto en el art. 465 Procesal. Con relación al planteo de caducidad se corre traslado al actor. Contestado el mismo, se resuelve en la audiencia que se considera aplicable el art. 238 Procesal (incidente anterior y falta de pago de costas) y el art. 241 (cómputo de la instancia), por lo que se rechaza el mismo, con costas por el orden causado. En cuanto a la prescripción de los pagos se decide que ocurra por la vía y forma que corresponda. Atento que la parte demandada considera que hay un comodato y la causal invocada es falta de pago y vencimiento contractual, se resuelve la apertura de la causa a prueba. Se fija fecha de segunda audiencia para el día 19/12/25 a horas 10.

Por sentencia de fecha 20/10/25 se resuelve rechazar el pedido de entrega anticipada del inmueble.

Celebrada la segunda audiencia en fecha 19/12/25, se agregan las pruebas conforme da cuenta el informe realizado por el actuario y se ordena que se practique planilla fiscal.

Practicada la planilla fiscal y abonada la totalidad por la parte actora, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

Se inicia la presente acción de desalojo fundada en las causales de **vencimiento de contrato y falta de pago** respecto del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n.º 890/92 de esta ciudad, habiéndose opuesto los demandados Gabriela de las Mercedes Cura, Silvia Isabel Suárez y Eduardo Fabio Cura en razón de los términos vertidos en la primera audiencia celebrada el 15/10/25. Cabe precisar que el codemandado Rodolfo Daniel Gómez no se apersonó ni contestó demanda a pesar de encontrarse notificado.

En primer lugar, luce pertinente señalar que el desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de dicha acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación

exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso.

En tal sentido, el art. 492 Procesal (Ley 9.531) dispone que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes

cuya obligación de restituir sea exigible.

De la definición expuesta precedentemente se deduce que esta acción es una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa. En consecuencia, excede del ámbito del proceso de desalojo toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, pues para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

En el caso, el actor expone que suscribió un contrato de locación con los demandados en fecha 15 de enero de 2017 mediante el cual se cedió en arrendamiento el inmueble de calle San Lorenzo n.º 890/92 de San Miguel de Tucumán con destino comercial por un plazo de 27 meses a partir del 01 de febrero de 2017 al 30 de abril de 2019. Refiere que los accionados han incumplido con la obligación del canon locativo a partir del mes de marzo de 2018 aún cuando fueron todos intimados en fecha 01 de junio de 2018 en sus respectivos domicilios.

Por su parte, los accionados alegan que vencido el contrato de locación en el año 2019 (mayo) se presentó el señor Violetto en la Iglesia y les dijo que le cedía gratuitamente el inmueble hasta tanto se pueda vender el mismo. Manifiestan que hubo un comodato (préstamo de uso gratuito) por parte del actor y hay testigos.

Dentro del señalado marco cabe precisar que conforme surge de las constancias de autos el actor acompañó un contrato de locación con firmas certificadas de fecha 15/01/17 celebrado entre él en su carácter de locador y Gabriela de las Mercedes Cura, Silvia Isabel Suárez, Rodolfo Daniel Gómez y Eduardo Fabio Cura en su carácter de locatarios respecto del inmueble ubicado en calle **San Lorenzo n.º 892 de esta ciudad que forma parte del inmueble ubicado en San Lorenzo n.º 888/92.** Según cláusula cuarta, el término del contrato era de 27 meses contados a partir del 01 de febrero de 2017, venciendo el 30 de abril de 2019.

Tal como lo tiene dicho la jurisprudencia *“cuando media un contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión”* (CNCiv, Sala A, 20/04/92, SJ-CNC, R168691; id Sala C 11/11/91, SJ-CNC R 101428; id. 23/8/94, de, 161-94, id. Sala F, 25/9/92, SAIJ, sum. 9489).

Del examen de autos aprecio que la relación jurídica que invoca el actor y en la que sustenta su derecho a obtener el reintegro del inmueble anteriormente mencionado, es un contrato de locación celebrado con los demandados. Tal documento es un instrumento privado con firmas certificadas acompañado con la demanda, en cuya cláusula cuarta se fija un plazo de duración 27 meses con vencimiento el 30 de abril de 2019. Cabe precisar que la parte accionada reconoció dicha locación. Consiguientemente, cabe concluir que las partes estuvieron ligadas en virtud del referido instrumento.

Sentado lo expuesto, corresponde señalar que la demanda no fue contestada por uno de los accionados, el señor Rodolfo Daniel Gómez. Como es sabido, dicha incontestación presupone conformidad con los términos de la misma (art. 263 CCCN). El demandado no contestó la demanda, carga procesal establecida en su propio interés, señalando la jurisprudencia "que si el accionado no comparece, soporta las consecuencias que se pueden derivar del incumplimiento de la carga respectiva" (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).

Con relación a los otros demandados (Gabriela de las Mercedes Cura, Silvia Isabel Suárez y Eduardo Fabio Cura) luce pertinente indicar que si bien reconocen la locación, los mismos alegan la

existencia de un préstamo de uso (comodato) por parte del actor luego del vencimiento del contrato.

El comodato se encuentra definido en el art. 1533 del Código Civil y Comercial de la Nación como: *“Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida”*.

De esto se desprende que el contrato de comodato se caracteriza por su gratuidad, se basa en la confianza de las partes celebrantes, de allí que normalmente no se celebre por escrito.

Es importante destacar que el comodato es bilateral puesto que en el momento de su perfeccionamiento surgen obligaciones para ambas partes. Por un lado, la del comodante de entregar la cosa prometida para que se sirva gratuitamente de ella y, por otro, la del comodatario de restituir la misma cosa prestada. Sin embargo, el comodato es un contrato de beneficencia, por el cual una de las partes desea favorecer a la otra sin recibir una contraprestación – es gratuito – y está animada, generalmente, por el desprendimiento, la liberalidad o el altruismo (Rezzónico). Es un contrato no formal y lógico que así lo sea, porque se sustenta en relaciones de afecto, reconocimiento o amistad que en líneas generales obstan a cumplir alguna formalidad (Leiva Fernández). (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Directores: Graciela Medina, Julio C. Rivera, pág. 3736/3738).

De la prueba ofrecida y producida en la causa (testimonial y declaración de parte) cabe indicar que la misma resulta insuficiente para acreditar dicho comodato y de esta manera enervar el desalojo incoado.

Es que en la prueba testimonial realizada en la Segunda Audiencia celebrada en fecha 19/12/25 únicamente compareció la señora Estela Gómez. Al ser consultada **“Diga si en esa reunión el señor Violetto manifestó su voluntad de ceder el uso gratuito del inmueble a la Iglesia Católica Argentina”** respondió *“Así es”*. Luego, dijo: *“Yo tenía entendido que ese local lo teníamos gratuitamente hasta que se llegue a un acuerdo con el gobierno”*. Al solicitarle aclaratoria a la pregunta n.º 7 en donde ella manifiesta que estaban en forma gratuita se le consultó **“Si al día de hoy se hizo algún trámite”** a lo que respondió *“La verdad, no recuerdo”*.

A continuación, al preguntarle **“Atento que usted era la tesorera ¿Hacía los pagos al señor Violetto mensualmente? ¿O conocía si se hacían o no se hacían? A lo que respondió “La verdad es que no conozco, a pesar de ser la tesorera porque yo entregaba el dinero al señor Fabio”**.

El mencionado testimonio fue tachado tanto en la persona como en los dichos. La parte actora manifiesta que tacha a la testigo en la persona al haber reconocido el grado de amistad (formar parte de la Iglesia) y en los dichos por ser imprecisa en sus relatos, no recuerda si se pagaban o no los alquileres, siendo la tesorera.

Luce pertinente mencionar que el nuevo CPCC ya no prevé la distinción de la tacha de un testigo en razón de su persona o de sus dichos. Por el contrario, la tacha solo puede fundarse en “causales que permitan presumir parcialidad en sus declaraciones” (art. 380) (conf. CCCC Sala 2, in re Gómez Reynaldo Matías vs. Telecom Argentina SA y otro s/Sumario. Expte. 4821/21, sent. 133 del 20/03/24).

En el caso particular, considero que no se infiere que haya mediado tendencia cierta de la deponente en hacer prevalecer la amistad distorsionando la cuestión fáctica sobre la que declaró. Al analizar la prueba testimonial se trata de valorar objetivamente la declaración del testigo, es decir, analizar si el relato que realizó fue coherente, si el testigo lo contextualizó, si se corrobora dicho relato con otras pruebas y si existieron detalles oportunistas en la declaración.

Cabe precisar que sobre el tema la jurisprudencia tiene dicho “*Pese a que los testigos de la actora admiten amistad con los litigantes, tal vínculo es insuficiente por sí mismo para descartar sin más el testimonio analizado como medio de prueba. En este sentido, la jurisprudencia de la SCJT señala que “la circunstancia de que un testigo sea amigo de una de las partes, no resulta causal de invalidez de su testimonio y que su declaración cobra relevancia cuando se trata de un testigo necesario por su intervención personal y directa en la situación que originó el pleito, pues permite el efectivo conocimiento de los hechos”* (CSJT, Sent. n.º 282, 23/04/07, in re Arias Rodolfo Daniel vs- Calcagno Abel Hugo s/ Cobro de Pesos).

Siendo ello así, corresponde rechazar las tachas incoadas.

Sin perjuicio de lo expuesto, considero que el testimonio brindado por la señora Gómez no resulta preciso y suficiente a los fines de acreditar la existencia del supuesto comodato invocado por la parte demandada. Incluso al manifestar “*tenía entendido que el local lo teníamos gratuitamente*” luego responde respecto de los pagos que “*La verdad es que no conozco, a pesar de ser la tesorera porque yo entregaba el dinero al señor Fabio*”. A esto se suma el hecho de que se trata de un único testimonio.

Idéntica conclusión cabe en relación a la declaración de parte realizada por el codemandado Fabio Cura en la segunda audiencia llevada a cabo en fecha 19/12/25.

En tal sentido, reconoció que entró al inmueble en virtud del contrato de locación celebrado entre el actor y los demandados. Dijo “*Desde antes, porque nos dio la llave para poder entrar. Luego al mes hicimos el contrato y me pusieron a mí al último porque estaba mi hermana con dos más por el tema del recibo de sueldo*” Luego, indicó que cuando empezó la pandemia perdieron contacto con el señor Violetto y su hermana fue la casa del actor”. Más tarde en el 2022 se inició el desalojo.

Del sublite resulta que en fecha 22/10/18 los demandados Cura Gabriela de las Mercedes y Cura Eduardo Fabio firmaron un acuerdo (Mediación) con el actor respecto a la entrega del inmueble en fecha 15/11/18. El cual no fue cumplido. Asimismo, surge de autos que los demandados continuaron en el inmueble habiendo acordado la entrega y en el año 2025 se inició el desalojo.

Tal como lo tiene dicho la jurisprudencia “*Por ser el comodato un contrato gratuito no se lo presume, estando a cargo de quien lo invoque la prueba fehaciente de su existencia (CNCiv, Sala C, 28/09/67, ED, 24-37, fallo 11931, id Sala E 09/11/72, ED 47-380, idem Sala C 11/7/66, LL 124-264. Si bien existe amplitud para acreditar la celebración del acto, la demandada no produjo prueba alguna en tal sentido que pueda generar convicción en el juzgador de la dación en comodato del inmueble*” (conf. Cámara Civil en Doc. y Loc. Sala 2 in re Tek Abraham vs. Vicedo de Zamorano Nelda Azucena s/ Desalojo (sala II) sent. 3 de fecha 06/02/98).

Cabe recordar que conforme lo dispone el art. 1019 del CCCN “*Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial*”. Nuestra Corte Suprema tiene dicho “*Debe tenerse en cuenta que el Código Civil admite toda clase de prueba para acreditar la existencia del contrato de comodato (Art. 2263 CC). Al caracterizarse por su gratuidad, este acto jurídico supone un vínculo de confianza y buena fe existente entre las partes lo que hace que, en la gran mayoría de los casos, se celebre verbalmente, sin documento alguno que lo acredite y perfeccionándose mediante la simple entrega de la cosa. Por ello, por lo general, en estos tipos de pleitos, la existencia del contrato se debe colegir a partir de presunciones – extraídas de hechos debidamente acreditados – que contribuyan a formar en la conciencia del juzgador la convicción acerca de su existencia (CSJTuc. Sent. n.º 832 del 10/10/00).*”

La carga de acreditar la existencia del comodato recae sobre quien lo invoca, en este caso la parte demandada, conforme art. 322 del CPCC y art. 1533 del CCCN. En autos, considero que dicha prueba no ha ocurrido en forma concluyente. A la parte accionada le incumbía acreditar la posesión

de un título idóneo de permanencia en el inmueble, lo que no ha sucedido.

Siendo ello así, y encontrándose acreditado el contrato de locación celebrado entre el actor y los señores Gabriela de las Mercedes Cura, Silvia Isabel Suárez, Rodolfo Daniel Gómez y Eduardo Fabio Cura, pasará al examen de una de las causales invocadas, esto es, vencimiento contractual.

En efecto, puede verse que según la cláusula cuarta el plazo se fijó desde el **01/02/17 al 30/04/19**. Luego, si la demanda fue interpuesta en fecha **10/04/25**, resulta evidente que el plazo locativo contractual se encontraba vencido al tiempo de la promoción de la acción.

En mérito a las consideraciones expuestas, cabe acoger la demanda de desalojo incoada por vencimiento del plazo contractual en contra de Gabriela de las Mercedes Cura, Silvia Isabel Suárez, Rodolfo Daniel Gómez y Eduardo Fabio Cura.

Al encontrarse vencido el contrato no resulta necesario expedirme sobre la causal de falta de pago alegada.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe mencionar que conforme a las constancias de autos (acta de constatación de fecha 15/11/18) el destino otorgado al inmueble es una Iglesia.

Como es de conocimiento, no se trata de un ocupante común sino de una institución religiosa, la cual cumple una función social, espiritual y comunitaria. Es un lugar de reunión habitual de fieles y puede prestar actividades de contención social. Se conecta con la protección de la libertad de culto.

Por lo tanto, si bien es verdad que dicho destino de ninguna manera puede suspender el desalojo, encontrándose en juego el derecho al culto consagrado tanto en la Constitución Nacional como así también en los Tratados Internacionales, considero oportuno atento a las particularidades del caso, ampliar el plazo para que el desahucio se haga efectivo.

No desconozco que nuestro Código Procesal prevé el plazo de diez (10) días para el lanzamiento (conf. Art. 504 inc. 1), sin embargo, la ampliación encuentra su fundamento en la necesidad de arbitrar los medios necesarios para no perjudicar el derecho al culto.

Las **costas** se imponen a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo por vencimiento contractual y falta de pago iniciada por MIGUEL CARLOS VIOLETTA en contra de GABRIELA DE LAS MERCEDES CURA, SILVIA ISABEL SUÁREZ, RODOLFO DANIEL GÓMEZ Y EDUARDO FABIO CURA, respecto del inmueble ubicado en calle San Lorenzo 892 de esta ciudad, que forma parte del inmueble ubicado en San Lorenzo n.º 888/92, en razón de lo considerado. En consecuencia, condeno a la parte demandada a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de TREINTA DIAS de quedar firme la presente, vencido dicho plazo se ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario.

II.- NO HACER LUGAR a las tachas interpuestas, conforme a lo considerado.

III.- COSTAS a la parte demandada vencida conforme se considera.

IV.- RESERVAR la regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

FDO. DR. ENZO DARIO PAUTASSI

-JUEZ-

Actuación firmada en fecha 23/04/2026

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>.