Expediente: **522/26**
Carátula: **BULACIO DANIEL NESTOR C/ VEGA ROSANA ELIZABETH Y OTROS S/ HOMOLOGACION JUDICIAL DE CONVENIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **20/08/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20201598118 - BULACIO, Daniel Nestor-ACTOR
90000000000 - VEGA, Rosana Elizabeth-DEMANDADO
90000000000 - GONZALEZ, Francisco David-DEMANDADO
30715572318812 - FISCALIA EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL 1ERA CJ CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 522/26

H20461554724

JUICIO: BULACIO DANIEL NESTOR c/ VEGA ROSANA ELIZABETH Y OTROS s/ HOMOLOGACION JUDICIAL DE CONVENIO. EXPTE. N° 522/26. Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II.-

AUTOS Y VISTO

Para resolver los presentes autos caratulados: **"BULACIO DANIEL NESTOR c/ VEGA ROSANA ELIZABETH Y OTROS s/ HOMOLOGACION JUDICIAL DE CONVENIO. EXPTE. N° 522/26."**, y

CONSIDERANDO

Que en fecha 17/06/2026, se presenta por derecho propio el actor **Daniel Nestor Bulacio, DNI N.° 20.159.811**, solicita homologación de convenio, señala que con su esposa Karina Antonia Rodriguez, DNI N.° 23.962.727, ambos domiciliados en calle Bernardo Houssay N.° 2574, de la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán y por la otra parte la Sra. Rosana Elizabeth Vega, DNI N.° 24.808.609 y el Sr. Francisco David Gonzalez, DNI N.° 22.073.449, ambos domiciliados en Pasaje Uraga 1452, de la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán, celebraron un convenio de Tenencia precaria gratuita y desocupación, con Actuación Notarial para certificación de firmas, pasada por ante Escribano Público del Registro Notarial Número 7, Domingo Minniti, expedido en fecha 21/01/2022.-

Mencionado convenio se encuentra sometido a las siguiente clausulas y condiciones: *"PRIMERA: El Sr. DANIEL NESTOR BULACIO y su esposa KARINA ANTONIA RODRÍGUEZ, facilitan en tenencia precaria gratuita a la Sra. VEGA Y GONZALEZ , un inmueble de su legitima propiedad ubicado en Pasaje Uraga 1452, de esta ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta , Provincia de Tucumán , compuesto de 1 living comedor, 1 cocina comedor, 1 baño,1 lavadero, 2 dormitorio, 1 garage , toda la vivienda se encuentra construido en material y en buen estado de conservación.- SEGUNDA: La Sra. VEGA Y GONZALEZ se comprometen a RESTITUIR Y DESALOJAR tal inmueble el dia 10 de DICIEMBRE 2.023 , libre de ocupantes y en el mismo estado que lo recibe SIN interpelación judicial o extrajudicial.- TERCERA: Se hace constar que tal TENENCIA PRECARIA puede quedar sin efecto en cualquier momento, pudiendo en adelante el SR. BULACIO y esposa pedir la restitución en forma inmediata y desalojo a través de intimación de carta documento, luego deberá desocupar VEGA Y GONZALEZ dicho inmueble en el termino de diez días.- CUARTA : La Sra. VEGA Y GONZALEZ se obligan a cuidar y mantener en buen estado el inmueble, destinándolo únicamente a vivienda familiar, quedándole prohibido locar o sublocar, no pudiendo realizar ninguna modificación, alteración o construcción sin previa autorización del SR. BULACIO por escrito, debiendo abonar los servicios de luz durante todo el periodo que ocupe el mismo o sea desde el día 20 de*

enero 2.022, y se obligan a restituirlo en las mismas condiciones libre de ocupantes, el día DIEZ (10) de diciembre 2.023 sin interpelación judicial ni extrajudicial.- QUINTA: No existe derechos de indemnización por mejoras y cualquier otro concepto ni deuda alguna entre las partes, al menos que exista destrucción parcial o total del inmueble que serian responsables los SRES. VEGA Y GONZÁLEZ debiendo pagar todo lo destruido.- Queda establecido que el SR. BULACIO Y ESPOSA no se hacen responsables por ningún accidente, lesión y/o muerte que suceda dentro del inmueble otorgado en tenencia, quedando liberados de toda responsabilidad laboral, penal, civil, daños y perjuicios.". Por lo que, solicita su homologación con fuerza de ley para las partes.-

En fecha 23/06/2026 se encuentra acompañado en autos documentación original. En idéntica fecha, pasan los autos a despacho para el dictado de sentencia.-

En fecha 08/07/2026, previo a resolver se ordena correr vista al Sr. Agente Fiscal para que dictamine acerca de la procedencia de la intervención judicial requerida y en especial si el convenio cuya homologación se pretende se encuentra comprendido entre los supuestos legales autorizados para el ejercicio de la jurisdicción.-

En fecha 03/08/2026 emite dictamen el Sr. Agente Fiscal; por lo que finalmente en fecha 04/08/2026 vuelven los autos a despacho para el dictado de sentencia.-

Ahora bien, viene al caso remarcar que la llamada jurisdicción voluntaria que ejercen los jueces con el objeto de integrar, constituir, o acordar eficacia a ciertos estados o relaciones jurídicas privadas, constituye una función ajena al normal cometido de los jueces y tribunales de justicia que, en principio, se limita a la resolución de conflictos o litigios entre dos o mas personas (Palacio, "Derecho Procesal", T I pág. 356).

"La función jurisdiccional que tiene como finalidad asegurar la justicia, la paz social y demás valores jurídicos mediante la aplicación, eventualmente coercible del derecho, requiere la existencia de una litis, de un conflicto, controversia o diferendo de relevancia jurídica que debe ser dirimido por los agentes de la jurisdicción mediante una decisión que pasa en autoridad de cosa juzgada." (Couture, Eduardo J., "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", Ed. Depalma, 1978, p. 34).-

Allí donde no existe controversia, como regla no corresponde el ejercicio de la función jurisdiccional, salvo en aquellos supuestos que la propia ley la determine por razones de conveniencia.-

Este último supuesto, la ley habilitaba expresamente la vía de la homologación judicial, tratándose de un convenio de desocupación celebrado en el marco de una locación de inmueble, el que se encontraba regulado por el art. 432 del CPCC (Ley N.° 6176). No obstante, dicho artículo fue derogado con la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia Ley N° 9531, B.O. 29/09/2022.-

En el caso de autos, en el convenio cuya homologación se solicita las partes regularon la tenencia precaria y gratuita del inmueble, fijando las condiciones de su ocupación y la fecha de su restitución, con firmas certificadas por ante escribano público. Dicho acuerdo produce sus efectos por la sola voluntad de las partes, no lo convierte en un acto que requiera aprobación judicial para su validez o eficacia. La homologación constituye un instituto de carácter excepcional, reservado a aquellos casos en que el ordenamiento expresamente lo contempla o cuando resulta necesario para otorgar eficacia a un acuerdo en el marco de un proceso judicial, extremos que no se verifican en la especie.-

En este sentido la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, Sala III, Sentencia Nro. 381, Fecha de Sentencia N.° 05/12/2022 dijo al respecto *"los actos como el que fundan la promoción de esta acción constituyen convenios extrajudiciales entre las partes que, como tales, no pueden considerarse comprendidos en los supuestos de homologación judicial previstos en el art. 162 del Código Procesal Civil y*

Comercial, en tanto no se trata de uno de los casos contemplados en los artículos 305, 308 y 309 del ordenamiento adjetivo (...) De tal forma (...) no es procedente la homologación judicial de convenios privados celebrados por las partes, respecto de los cuales se reclama la intervención judicial al sólo efecto de dar certeza y ejecutabilidad a ese instrumento, cuando no preexiste un conflicto que justifique la misma" (CNACiv., Sala J, "Melamed, A. J., c/ Estela Mena, V.A. s/ Homologación de acuerdo", sentencia del 16/02/2017; Sala A, "D. L. F., H. R. y otro c. A., I. G. y otros s/ homologación de acuerdo", sentencia del 08/04/2016; Sala B, "Arena, Ricardo Sergio c. Salazar, Damian Sergio s/ homologación de acuerdo", sentencia del 30/11/2016; Sala D "M., M. A. c. C. S., M. D. s/ homologación de acuerdo", sentencia del 04/04/2017; entre otras). Ahora bien, sin perjuicio de la abstracción que propiciamos para el resultado del presente recurso; observamos que la pretensión de la actora se encuentra dirigida -en definitiva-, obtener la entrega del inmueble. En razón de ello y atento a los principios que nutren el nuevo sistema procesal, en especial, el de instrumentalidad y adecuación procesal; y eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial; se dispone la remisión de los autos al Juzgado de Origen, a fin de que el juez que previno intime a la actora a adecuar la demanda conforme al Nuevo Código Civil y Comercial -ley n.° 9531-, bajo apercibimiento de tenerla por desistida de su pretensión y de disponerse el archivo de la causa.”.-

En virtud de las consideraciones precedentemente expuestas, y en tanto del contenido del convenio acompañado en particular, de la cláusula que prevé la restitución del inmueble en una fecha determinada 10 de Diciembre del año 2023, cabe inferir que la finalidad práctica perseguida por parte de la actora sería obtener la entrega del bien, corresponde concluir que la homologación pretendida no constituye la vía procesal idónea para alcanzar dicho resultado.-

En consecuencia, y compartiendo criterio con el dictamen del Sr. Agente Fiscal de fecha 03/08/2026, corresponde no hacer lugar al pedido de homologación de convenio, sin perjuicio del derecho de la parte actora de adecuar y promover, previo cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial obligatoria y en caso de no llegar a un acuerdo, demanda conforme el nuevo Código Procesal Civil y Comercial, Ley N° 9531.-

Costas: Las costas se imponen a la parte actora. (Art 61 CPCCT)

Por ello,

RESUELVO

I) NO HACER LUGAR, a la demanda de “Homologación de Convenio”, interpuesta en fecha 17/06/2026 por el Sr. Daniel Nestor Bulacio, DNI N.° 20.159.811, actor en autos, atento lo considerado.-

II) COSTAS, a la parte actora, conforme lo considerado.-

III) HONORARIOS, oportunamente.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 19/08/2026

Certificado digital:
CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

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