

Expediente: 347/25

Carátula: BORDA NORA C/ BENITEZ PEDRO WALTER S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

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

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 30/07/2025 - 00:00

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

27172702118 - BORDA, NORA-ACTOR

90000000000 - BENITEZ, Pedro Walter-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 347/25

H106018587171

H106018587171

JUICIO: BORDA NORA c/ BENITEZ PEDRO WALTER s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.- EXPTE. N° 347/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, Julio de 2025.

Y VISTOS: Para resolver la medida cautelar solicitada en las presentes actuaciones, de los que,

RESULTA:

Que la Sra. Nora Borda promovió demanda de cumplimiento de contrato contra el Sr. Pedro Walter Benítez, en su carácter de locataria del inmueble sito en calle 9 de Julio n° 806 de esta ciudad, solicitando simultáneamente tres medidas cautelares: 1) una medida cautelar innovativa, tendiente a que se ordene el cese de la conducta obstructiva y que se le permita reingresar al inmueble objeto de la locación para continuar con su explotación comercial, 2) otra medida innovativa con el objeto de que se disponga la suspensión del pago del alquiler hasta tanto se regularice el ingreso en el local que alquila o se resuelva la cuestión de fondo, y 3) una medida de no innovar tendiente a que el demandado se abstenga de ceder, alquilar, o usar personalmente el local comercial hasta tanto se resuelva la cuestión. Asimismo solicitó se ordene una constatación del inmueble y de los bienes que allí se encuentran.

Fundó su pretensión en la existencia de un contrato de locación de un inmueble (local) sito en calle 9 de julio 806 de esta ciudad, destinado a la actividad de preparación de viandas y delivery de comidas por un plazo de 31 meses, con un canon mensual de \$800.000 conforme al contrato celebrado. Sostuvo que como parte del pago se acordó realizar arreglos en el inmueble y la incorporación de artefactos y maquinarias como una manera de compensar el precio de los próximos alquileres, y que fue así que: 1) adquirió para uso personal del demandado una heladera marca Sigma 329 por \$720.000, una cocina Escorial por \$450.000, y un termotanque a gas Escorial por \$230.000 (total \$1.400.000); 2) abrió un plazo fijo en el Banco Columbia abonando dos meses

anticipados por \$1.600.000, (razón por la que el demandado declaró ese dinero como proveniente de alquiler); y 3) asumió las reparaciones indispensables para el local como revoque, enduido, pintura, reemplazo de artefactos del baño, reparaciones del pasillo de acceso a la casa, colocación de tanque de agua de 400 lts y bomba presurizadora; habiendo gastado un total de \$1.034.500, también para ser imputado a alquileres.

Sostuvo que luego de dejar el local en condiciones instaló maquinarias de gastronomía, elementos de trabajo y alimentos, por un valor aproximado de \$9.000.000. Alegó haber cumplido con sus obligaciones dado que los alquileres debían ser deducidos de las mejoras introducidas y que no obstante, el demandado incurrió en un grave incumplimiento contractual pues de manera violenta cambió la cerradura afectando directamente su actividad económica y la generación de ganancias. Dijo que por ello le remitió carta documento intimándolo al cumplimiento del contrato sin obtener respuesta.

El 25/06/25 subsanó la demanda y adjuntó documentación original. En el punto 3 del petitorio de la demanda y en el punto 2 de la presentación posterior, la actora coincide en la intención de lograr el cese de la conducta obstructiva y el permiso para ingresar al inmueble a fin de poder seguir usando el local para la finalidad con la que se celebró el contrato. Por ello el 25/06/25 se proveyó en ese sentido disponiéndose la recaratulación de la causa. Y,

CONSIDERANDO:

I. Normativa aplicable: A los efectos de resolver la medida cautelar solicitada, con carácter previo deben formularse una serie de consideraciones.

El art. 273 CPCCT exige para toda medida cautelar la concurrencia de verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela suficiente.

El art. 280 CPCCT agrega que, tratándose de contratos bilaterales, debe acreditarse sumariamente el cumplimiento de la obligación a cargo del solicitante, salvo condición pendiente.

Asimismo, el art. 289 CPCCT faculta al juez a disponer medidas cautelares genéricas o innovativas cuando existan motivos graves y fundados para prevenir un perjuicio irreparable.

El art. 1031 CCCN permite suspender el cumplimiento de la propia prestación en caso de incumplimiento de la contraparte.

Por su parte, el art. 1201 CCCN impone al locador el deber de garantizar al locatario el uso y goce pacífico de la cosa locada, prohibiéndole perturbarlo.

Finalmente, los arts. 1710 a 1713 CCCN consagran la función preventiva de la responsabilidad civil, imponiendo a los jueces la adopción de medidas razonables para evitar la producción o agravamiento de daños. Si bien las medidas innovativas tienen carácter excepcional, proceden cuando la inacción del juez haría ilusorio el derecho cuya protección se invoca, exigiendo una evaluación restrictiva pero flexible en aras de la tutela judicial efectiva.

II. Análisis del caso. Verosimilitud del derecho. De la documentación acompañada surge "prima facie" la relación locativa vigente entre las partes a través del contrato de locación del 18/9/2024, con firmas aparentemente certificadas y vigencia desde ese día por treinta y un meses. Asimismo surgiría que la actora ha intimado al demandado la entrega del inmueble de manera fehaciente; también que la nombrada adquirió bienes y servicios según se desprende de los recibos.

Ahora bien, en el marco de la medida cautelar que se analiza, es el peticionante quien tiene la carga de acreditar la verosimilitud de su derecho o apariencia de buen derecho ("fumus bonis iuris").

Esto significa que los argumentos y pruebas aportados deben tener una consistencia tal que permitan valorar, aunque sea en grado de apariencia, que existe un razonable orden de probabilidades de que les asista razón en el derecho invocado.

Sobre el particular, teniendo en cuenta que se trata de un contrato bilateral con prestaciones recíprocas, debe señalarse que las pruebas hasta el momento acompañadas, valoradas dentro del acotado marco cognitivo propio de toda providencia cautelar, no permiten *prima facie* y a los efectos provisorios de la presente tener por acreditada la verosimilitud del derecho invocado por la parte actora.

No consta en autos ninguna constancia de pago del canon locativo, ni acreditación de pagos parciales, ni boletas, recibos, transferencias, ni manifestación documental alguna que acredite el cumplimiento de su obligación esencial de pago.

Tampoco consta en base a la documentación hasta ahora acompañada, el acuerdo que invoca la actora por medio del cual los cánones locativos debían ser compensados con los gastos realizados en el inmueble, ni surge de la letra del contrato una cláusula de compensación o descuento por mejoras, ni autorización tácita o expresa para retener alquileres con motivo de reformas edilicias, lo que impide presumir al menos por el momento, el cumplimiento de su prestación contractual básica (art. 1208 CCCN).

Por el contrario, de la cláusula Sexta del contrato surgiría que el bien estaba en buenas condiciones de conservación, obligándose la locataria a preservarlo y a restituirlo en iguales condiciones, salvo por el normal desgaste de su uso.

Asimismo, allí se establece que serían a exclusivo cargo de la locataria todas las reparaciones, construcciones y/o refacciones que fueren menester realizar para el debido cumplimiento de esta obligación, cualquiera fuera la causa, naturaleza o cuantía del deterioro, y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo el locador tendrá derecho a realizarlos a cuenta de la locataria. Serán a exclusivo cargo del locador las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueren menester realizar en el inmueble por los daños causados por fuerza mayor, hechos de terceros, vicios redhibitorios o por el normal uso de la cosa y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo la locataria tendrá derecho a realizarlo a cuenta del locador, pudiendo descontarlo del importe del alquiler. En todos los casos ambas partes podrán presentar presupuestos para su comparación y estipular de este modo el costo final de los arreglos. La locataria deberá comunicar al locador de cualquier daño o desperfecto que ocurriera en el mismo dentro de las 24 hs de producido, ya sea por su culpa, por terceros o caso fortuito o fuerza mayor. ..".

El principio general de derecho recogido por la tradicional doctrina de la *exceptio non adimpleti contractus*, o por el actual art 1031 del CCCN a través de la suspensión de cumplimiento de la obligación, impide a quien incumple su obligación pretender judicialmente el cumplimiento de la ajena, sin previa purgación de su propia mora.

Si bien la medida cautelar no exige juicio de certeza, sino tan solo la verosimilitud del derecho invocado, debe señalarse que quien solicita tutela jurisdiccional urgente debe demostrar al menos indiciariamente haber cumplido sus propias obligaciones contractuales esenciales. Los acuerdos a los que las partes hayan arribado, y que no consten en el contrato así como los pagos realizados, deben ser objeto de prueba, y no es éste el momento oportuno para ello por el acotado margen de esta incidencia.

Por este motivo, no resulta procedente la medida innovativa de suspensión de pago del canon locativo.

III. No obstante, tratándose de un contrato bilateral que aparentemente habría tenido principio de ejecución, el comportamiento del locador debe sujetarse a un estándar de buena fe contractual y tutela de la contraparte, no siendo jurídicamente admisible que ejerza actos de hecho que importen un desalojo por mano propia o la alteración unilateral de la relación locativa, aun en caso que hubiere mora.

El art. 9 del mismo cuerpo impone el deber de buena fe en el ejercicio de los derechos, lo que resulta incompatible con medidas unilaterales de coacción o “auto-ejecución” de presuntas obligaciones insatisfechas.

No son las vías de hecho las que habilita el Código Civil y Comercial para lograr el cumplimiento de los acuerdos. Así lo ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia en el sentido de que aun en situaciones de incumplimiento contractual, no puede el locador ejercer la auto tutela, debiendo canalizar sus pretensiones por las vías procesales correspondientes, bajo control judicial, y sin perjuicio de reclamar daños o el desalojo por vía legal.

La medida solicitada (entrega del inmueble) presenta urgencia, en tanto la imposibilidad de acceder al local paraliza la actividad comercial de la actora, afecta su fuente de sustento y genera un daño que, por su naturaleza, podría resultar de muy difícil reparación ulterior. Asimismo, encuentra amparo en la función preventiva de la responsabilidad civil consagrada en los arts. 1710 a 1713 del CCCN, que impone a los jueces y a las partes adoptar medidas razonables para evitar el agravamiento de daños injustos,.

La inactividad judicial ante un acto ilegítimo de impedimento de acceso podría consolidar un perjuicio que el ordenamiento procura evitar. Por ello, también será procedente la medida de no innovar con el fin de evitar la modificación de las situaciones de hecho o derecho sobre el inmueble objeto de este juicio.

Cabe aclarar que el acogimiento de la presente cautelar no implica reconocimiento de derecho alguno en favor de la actora sobre la relación locativa, ni prejuzga sobre la existencia de deuda o cumplimiento contractual. Su objeto se limita a evitar que se consolide un daño ilegítimo, reponiendo provisoriamente al solicitante en la tenencia del inmueble hasta que recaiga sentencia definitiva.

IV. Caución. El art. 284 CPCCT exige la prestación de caución suficiente. En este caso, teniendo en cuenta la pretensión y la ausencia de recibos de pagos, se requerirá a la actora caución previa a la efectivización de la medida, consistente en un seguro de caución por la suma que se estima en \$ 3.500.000.

V. Constatación judicial: Con el objeto de preservar el material probatorio y evitar la modificación de la situación de hecho existente, se ordenará la constatación inmediata del inmueble con intervención de Oficial de Justicia, habilitando fuerza pública y cerrajero si fuese necesario (con gastos a cargo de la solicitante), a fin de constatar el estado de ocupación del inmueble y verificar la existencia de los bienes denunciados por la actora en su demanda, debiendo el acta incluir detalle, inventario y fotografías de los mismos. Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR PARCIALMENTE a las medidas cautelares solicitadas por la Sra. Nora Borda, y **PREVIA PRESTACIÓN DE LA CAUCIÓN REQUERIDA,:** a.) **ORDENAR A PEDRO WALTER BENÍTEZ** que en el plazo de 1 día haga restituya en la tenencia del inmueble sito en calle 9 de julio

n°806 de esta ciudad a la actora locataria, bajo apercibimiento de hacerlo efectivo con intervención de la fuerza pública; **b) DISPONER la prohibición de innovar**, ordenando al demandado abstenerse de modificar la situación física, jurídica o posesoria del inmueble, celebrar nuevos contratos, ceder la tenencia o disponer del bien (salvo lo dispuesto en el punto que antecede), bajo apercibimiento de ley (art. 230 CPCCT,.

II. .NO HACER LUGAR a la suspensión del pago del canon locativo solicitado por la actora.

III. ORDENAR la constatación judicial del inmueble sito en calle 9 de julio n°806 de esta ciudad, con intervención de Oficial de Justicia, habilitándose fuerza pública y cerrajero si fuere necesario, a fin de verificar el estado del inmueble, ocupación y la existencia y estado de los bienes muebles denunciados como propiedad de la actora en la demanda, debiendo labrar un acta detallada con inventario y fotografías de los bienes denunciados. Librese mandamiento previo pago de tasa de justicia.

IV. HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 29/07/2025

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/5db6af70-5911-11f0-a7b6-8107166c0dc8>