

Expediente: 148/25

Carátula: MARTINEZ NESTOR GUILLERMO C/ MARTINEZ RUBEN EDUARDO S/ CONTRATO ORDINARIO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 28/02/2026 - 00:00

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

20284047967 - MARTINEZ, NESTOR GUILLERMO-ACTOR

90000000000 - MARTINEZ, RUBEN EDUARDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 148/25



H20901807150

JUICIO: MARTINEZ NESTOR GUILLERMO c/ MARTINEZ RUBEN EDUARDO s/ CONTRATO ORDINARIO.- EXPTE. N°: 148/25.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 27 de febrero de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que en fecha 18/12/2024 se presenta el letrado Luis Saiquita, en carácter de apoderado del Sr. Néstor Guillermo Martínez, DNI N.º 12.295.239 e inicia demanda de desalojo en contra del Sr. Rubén Eduardo Martínez, DNI N.º 14.645.301 y/o contra cualquier otra persona que esté ocupando el inmueble objeto de litis, a efectos de que se le restituya el mismo que fuere objeto de contrato de compraventa que se encuentra rescindido por falta de pago, identificado con Padrón N.º 173.487 (padrón de mayor extensión), ubicado en calle Kennedy N.º 62, Juan Bautista Alberdi, Tucumán, cuyas medidas aproximadas son de 10 metros de frente por 45 metros de fondo, que linda al Sur con familia Herrera, al Norte con familia Díaz, al Oeste con familia Carrizo, y al Este con calle Kennedy.

En cuanto a los hechos, narra que en fecha 11/03/2021 celebró con el Sr. Rubén Eduardo Martínez un contrato de compraventa de un inmueble de su propiedad mencionado precedentemente, el cual

se realizó en la suma de \$4.000.000, la cual el demandado abonó \$1.000.000 en el momento de la firma del contrato y entrega de posesión del inmueble, siendo el saldo restante que debía pagar dividido en 60 cuotas mensuales de \$50.000 a pagarse del 1 al 10 de cada mes a partir de abril del año 2021m cuotas estas que nunca fueron abonadas por el demandado, pese a los reiterados reclamos verbales realizados por el actor. Que cansado de esperar ante las falsas promesas de pago hechas por el demandado, y a que la cláusula octava del contrato dice lo siguiente: “En caso de que el comprador no cumpla con el pago de 4 (cuatro o más cuotas consecutivas) será rescindido el contrato de compraventa en forma unilateral por el vendedor”, el actor intimó al demandado mediante CD 016811783 de fecha 12/03/2024 a regularizar la deuda que mantenía con el actor, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales por incumplimiento de contrato, misiva que nunca fue contestada y tampoco se regularizó el pago de las cuotas adeudadas, por lo que ante la falta de respuesta y de pago, el actor remitió una nueva CD al demandado, intimándolo a la devolución del inmueble tal como lo dispone la cláusula novena: “En caso de rescisión de contrato, el inmueble deberá ser devuelto por el comprador al vendedor en las mismas condiciones en que este la recibió, sin necesidad de interpelación judicial”. Tras no haber obtenido respuesta ni devolución del inmueble en un tiempo prudencial, es que tomó la decisión de recurrir a la vía judicial, previa mediación obligatoria, a la que el demandado no se presentó pese a estar debidamente notificado.

Cita el derecho que estima aplicable al caso, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la demanda, con expresa imposición de costas.

2.- Corrido traslado de la demanda mediante cédula H20461494726, el mismo no es contestado.

3.- Mediante sentencia del 20/03/2025 la Sra. Jueza de Documentos y Locaciones de la III° Nominación de este Centro Judicial se declaró incompetente por entender que el presente caso se trata de una resolución contractual y no de un desalojo en sí mismo.

Asumida la competencia por esta sentenciante, y recepcionado dictamen fiscal remitido en fecha 22/09/2025, fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

Y;

CONSIDERANDO:

1.- Que el actor inicia demanda en contra del Sr. Rubén Eduardo Martínez a efectos de recuperar el inmueble objeto del instrumento privado, por considerar que el contrato se encuentra rescindido por falta de pago.

Alega que la accionada cumplió con entregar \$1.000.000 al momento de la firma del contrato y puesta en posesión, pero pese a reclamos verbales y remisión de cartas documento, no cumplió con el pago de las cuotas pagadas por el saldo restante, ni ha restituido el inmueble, razón por la cual se inicia la presente demanda.

2.- De las constancias de autos surge que la accionada no ha contestado la demanda y por proveído del 26/02/2025 se tuvo la demanda por incontestada, haciendo efectivo el apercibimiento por la ausencia conforme art. 467 procesal, que establece en su parte pertinente que: Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho.

Debe tenerse en cuenta que su falta de responde influye sobre la valoración de los dichos de la actora, ya que los mismos no fueron negados por la demandada. Es decir, que habiendo tenido la posibilidad de expedirse en contra de la procedencia de la pretensión del actor, el accionado guardó silencio, aún ante la circunstancia de que esa actitud devenga en un reconocimiento tácito.

En este sentido, cabe recordar el adagio romano, contenido en un texto de Paulo, el cual reza: "QUI TACET, NON UTIQUER FATETUR, SED TAREM VERUM EST, SUM NON NEGARE (El que calla, ciertamente que no confiesa, pero, sin embargo, es verdad que no niega)". (Citado por Isidoro H. Goldenberg y Roberto M López Cavana, en "Silencio y Seguridad Jurídica (J. A.1993, III, P.895 Y SS.).

En sí, la doctrina de los autores sostuvo además: "...que hay obligación de explicarse toda vez que la buena fe lo exige, de lo contrario, se debe correr el riesgo de que la ley interprete el silencio como aquiescencia, no debiendo permanecer callados cuando, de acuerdo a las circunstancias, media el deber de hablar". (Alberto Spota, Tratado de Derecho Civil, Parte general, T. 1, vol. 3-6 (8), N° 1.819, pgs. 232/38).

Ahora bien, cabe señalar que al presente caso se aplicarán las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, ello por cuanto el contrato de compraventa celebrado por las partes tuvo lugar el día 11/03/2021.

En este sentido, los modos de extinción de los contratos se encuentran legislados en el capítulo 13, título 2, libro tercero de nuestro CCCN.

Esta mentada extinción del contrato abarca diversos mecanismos que permiten poner fin al vínculo jurídico. Uno de ellos es la rescisión bilateral, que opera por acuerdo de las partes y extingue el contrato hacia el futuro, salvo que se estipule lo contrario. Se trata de un acto convencional que no implica sanción y que respeta la autonomía de la voluntad. A este mecanismo se suma la rescisión unilateral y la revocación, que pueden ejercerse cuando el contrato o la ley atribuyen a una de las partes la facultad de extinguir el vínculo por simple declaración. También en estos casos los efectos se proyectan hacia el futuro, y lo ya cumplido suele permanecer firme, salvo que la naturaleza del contrato exija restituciones.

La resolución, en cambio, se presenta como una forma de extinción con una naturaleza distinta. Su fundamento no es la voluntad de dejar sin efecto el contrato, sino el incumplimiento esencial de una de las partes o, en ciertos supuestos, circunstancias extraordinarias como la frustración de la finalidad o la imprevisión. A diferencia de la rescisión, la resolución produce efectos retroactivos entre las partes, es decir, se vuelve al estado anterior a la celebración del contrato, debiendo restituirse lo recibido, sin perjuicio de la reparación de daños. Esta retroactividad constituye su nota distintiva, así como su carácter sancionatorio o reactivo frente al incumplimiento.

Sin embargo, la diferencia entre rescisión y resolución no implica que las restituciones sean exclusivas de una u otra figura.

Conforme al artículo 1080, en todos los casos en que el contrato se extinga total o parcialmente, ya sea por rescisión unilateral, revocación o resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato o su valor, aplicándose las reglas de las obligaciones de dar para restituir y lo previsto para los contratos bilaterales. Esto significa que, aunque la rescisión tenga efectos no retroactivos y la resolución sea retroactiva, la obligación restitutoria aparece como un efecto común, cuyo alcance dependerá del tipo de contrato, de lo ejecutado y de si las prestaciones ya cumplidas conservan o no utilidad y equivalencia.

En definitiva, lo que distingue a la rescisión es su carácter no sancionatorio y su proyección hacia el futuro, mientras que la resolución constituye una respuesta al incumplimiento esencial o a circunstancias extraordinarias y se caracteriza por su retroactividad. Pero en ambos casos subsiste la necesidad de ajustar los efectos económicos mediante restituciones "en la medida que corresponda", lo que explica que la retroactividad sea una diferencia conceptual entre los institutos,

pero no un criterio absoluto para excluir la obligación de restituir que el Código impone como consecuencia general de la extinción contractual.

Asimismo, resulta importante destacar también que nuestro CCCN tiene como principio la autonomía de la voluntad de las partes, para que puedan contratar y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 958 y cc).

Sentadas estas premisas, del libelo de demanda se desprende que la parte actora pretende recuperar el inmueble transmitido al demandado mediante contrato de compraventa, haciendo valer la cláusula octava del contrato discutido en autos, la cual prevé que, ante el incumplimiento del comprador de cuatro o más cuotas consecutivas, el contrato quedará rescindido de forma unilateral por el vendedor, sin necesidad de intimación previa; y la cláusula novena, que dispone que, operada la rescisión, el inmueble deberá ser restituido al vendedor en las mismas condiciones en que lo recibió, también sin necesidad de interpelación judicial.

De ello se desprende que las partes han querido establecer expresamente un mecanismo de rescisión unilateral a favor del vendedor, condicionada al incumplimiento del comprador en el pago de cuatro o más cuotas consecutivas.

Tal previsión no se encuentra vedada por la ley respecto del contrato de compraventa, y, por el contrario, se enmarca dentro del principio de autonomía de la voluntad consagrado por el Código Civil y Comercial de la Nación, conforme al cual las partes pueden autorregular válidamente las consecuencias del incumplimiento contractual siempre que no contravengan normas imperativas. En este sentido, corresponde estarse a lo que las partes han pactado, en tanto la rescisión convenida constituye una forma lícita de extinción del contrato, cuya operatividad deriva directamente de la voluntad contractual expresada.

Se advierte que la parte actora ha cursado dos cartas documento, y la comunicación previa y efectiva se verifica mediante la segunda misiva remitida al demandado, en la cual se consignó que, ante la falta de respuesta a la CD enviada en fecha 12/03/2024 y ante la negativa del accionado a regularizar la deuda mantenida con el remitente, se hacía efectivo el apercibimiento previsto en las cláusulas octava y novena del boleto de compraventa de fecha 11/03/2021, requiriéndose la entrega del inmueble en el plazo perentorio e improrrogable de 72 horas de recibida la comunicación, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes. Se tiene por acreditada esta notificación, en tanto es la única que cuenta con acuse de recibo, fechado el 09/04/2024. La misiva fue remitida sin que el accionado opusiera respuesta o realizara manifestación alguna.

A mayor abundamiento, corresponde señalar que, al momento de correrse traslado de la demanda, el accionado recibió la cédula y manifestó ocupar el inmueble en carácter “locatario” del actor. Sin embargo, nunca compareció a estar a derecho, ni en la instancia de mediación ni en el presente proceso, con todo el valor que el silencio y la incomparecencia conllevan en términos de admisión tácita.

En consecuencia, debe considerarse verosímil lo alegado por la parte actora: que habiendo vendido el inmueble cuya restitución pretende, el precio no fue abonado en su totalidad por el demandado, quien tampoco contestó las cartas documento ni formuló defensa alguna que desvirtúe la versión de los hechos expuesta en la demanda.

Sentado ello, corresponde recordar que el art. 1080 del CCCN establece que, extinguido el contrato (sea por rescisión, revocación o resolución), las partes deben restituirse lo que hubieren recibido en razón del mismo, pero siempre “en la medida que corresponda”.

Esta última precisión impone analizar las circunstancias del caso concreto a fin de determinar la extensión y equidad de las restituciones.

En este sentido, considero que, en el presente caso, la restitución del inmueble debe ordenarse a favor del actor, pero no corresponde disponer la devolución del dinero recibido al momento de suscribirse el contrato. Ello es así porque, desde la celebración del contrato en el año 2021 y hasta la fecha, el demandado ha detentado el uso y goce exclusivo del inmueble, lo que generó para el actor una indisponibilidad material y económica del bien. En tales condiciones, ordenar la restitución del precio abonado (un millón de pesos) importaría consagrar un enriquecimiento sin causa en favor del demandado, quien obtuvo durante años el beneficio pleno del inmueble sin cumplir con su contraprestación esencial.

En consecuencia, y en aplicación de las cláusulas octava y novena del contrato, cuya validez ya ha sido examinada, corresponde declarar rescindido el contrato de compraventa y ordenar al demandado la restitución del inmueble litigioso en las mismas condiciones en que lo recibió, tal como fuera pactado por las partes.

3.- Resta abordar el tema de las costas, las cuales se imponen al demandado vencido, ello en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 61 del CPCCT).

Por ello, y lo expuesto,

RESUELVO:

I°)- HACER LUGAR a la demanda incoada por el Sr. Néstor Guillermo Martínez, DNI N.° 12.295.239, en contra del Sr. Rubén Eduardo Martínez, DNI N.° 14.645.301. En consecuencia, declaro rescindido el contrato de compraventa de fecha 11/03/2021. En consecuencia, condeno al demandado a restituir al actor el inmueble identificado con Padrón N.° 173.487 (padrón de mayor extensión), ubicado en calle Kennedy N.° 62, Juan Bautista Alberdi, Tucumán, cuyas medidas aproximadas son de 10 metros de frente por 45 metros de fondo, que linda al Sur con familia Herrera, al Norte con familia Díaz, al Oeste con familia Carrizo, y al Este con calle Kennedy. Hágase saber a las partes que la restitución referida deberá ser cumplida dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente, con los alcances del art. 601 del CPCCT.

II°)- COSTAS, al demandado vencido, por lo ponderado (art. 61 del CPCCT).

III°)- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV°)- NOTIFICAR al Sr. Rubén Eduardo Martínez, DNI N.° 14.645.301, en su domicilio real, conforme a lo dispuesto por el art. 268 del CPCCT.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 27/02/2026

Certificado digital:
CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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