Expediente: **60/24**
Carátula: **MARTINEZ NESTOR GUILLERMO C/ MARTINEZ RUBEN EDUARDO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA INTERLOCUTORIA**
Fecha Depósito: **21/03/2025 - 04:43**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - MARTINEZ, RUBEN EDUARDO-DEMANDADO
20284047967 - MARTINEZ, NESTOR GUILLERMO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 60/24

H20461499167

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: MARTINEZ NESTOR GUILLERMO c/ MARTINEZ RUBEN EDUARDO s/ DESALOJO EXPTE N° 60/24

Concepción, 20 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la competencia de esta Sentenciante para entender en estos autos caratulados “Martínez Néstor Guillermo c/ *Martínez Rubén Eduardo* s/ *Desalojo”*, Expte. N° 60/24”, y;

CONSIDERANDO:

1.- De las constancias de autos se desprende que en fecha 12 de diciembre del año 2.024 el Sr. Martínez Néstor Guillermo, DNI N°12.295.239, por intermedio del letrado Saiquita Luis Humberto, Mat. Prof. N° 1.266, L° 01, F° 35 del Colegio de Abogados del Sur, interpone demanda de desalojo en contra de Martínez Rubén Eduardo DNI N°14.645.301 del inmueble sito en calle Kennedy n° 62 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi. En fecha 18 de diciembre del mismo año el accionante amplía su demanda.

Alega ser el propietario del inmueble de litis, interponiendo demanda de desalojo en contra del demandado y de cualquier otra persona que esté ocupando la propiedad, por la causal de incumplimiento de contrato de compraventa por parte del demandado, el cual se encontraría rescindido por falta de pago.

En fecha 26 de febrero del 2.025 se lleva a cabo la audiencia dispuesta en autos, compareciendo a la misma la parte con su letrado patrocinante,dejándose constancia la incomparecencia del demandado, pese a estar debidamente notificado. En consecuencia se tiene por incontestada la demanda y dispone hacer efectivo el apercibimiento conforme el art. 467 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán -en adelante C.P.C.C.T.- Seguidamente se dispone que pasen en vista los autos al Sr. Agente Fiscal a fin de que se expida sobre la competencia de esta Jurisdicente para entender en los presentes autos.

Por último, el 11 de marzo del 2.025 se incorpora en autos dictamen fiscal, siendo llamados los autos a Despacho a resolver.

2.- El actor en su escrito de demanda expresa que la compraventa se encuentra rescindida por operatividad del pacto comisorio expreso emergente de la cláusula OCTAVA del contrato de fecha 11/03/2.021, razón del incumplimiento del comprador de su obligación de pago del precio.

Planteada así la cuestión litigiosa, en que se debe discutir sobre los alcances del incumplimiento del demandado y sobre la resolución contractual invocada por la parte actora.

Es que, para decidir sobre la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles se debe promover juicio por resolución contractual que, al ser procedente, producirá la devolución de las cosas que las partes recibieron (CONF. CÁM. APEL. CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, SALA CIV. Y COM., 18/9/92, JA 1993-II, SÍNTESIS; AREÁN, JUICIO DE DESALOJO, PÁG.290).

Se considera, por consiguiente, que la acción de desalojo no constituye el procedimiento judicial adecuado para reclamar la restitución de la posesión otorgada en virtud de un contrato de compraventa, cuya resolución también se persigue. En consecuencia, la parte demandante deberá interponer la acción legal pertinente a fin de obtener una resolución favorable a su pretensión de rescisión contractual. En caso de que dicha acción prospere, deberá determinarse la obligación de restituir los bienes recibidos como resultado del contrato resuelto.

En este mismo sentido se ha resuelto en el ámbito jurisprudencial: *"si la cosa es entregada en virtud de un contrato y quien la recibe no cumple, para conseguir la restitución de ésta es necesario que el contrato sea declarado resuelto, por lo cual es improcedente, en principio, promover sin más el juicio de desalojo. Puede suceder -se dijo- que el contrato haya sido resuelto extrajudicialmente, pero en el caso ocurre que el accionado ha discutido que el contrato esté debidamente resuelto en forma extrajudicial. Es decir que esta situación, de encontrarse cuestionada la resolución del contrato de compraventa, finalmente inclinó al Tribunal a pronunciarse por la improcedencia de la vía del desalojo (CCDL, Sala IIa., "Veliz, Carlos Miguel vs. Correa Hugo Armando s Desalojo*"), SENTENCIA N° 110 DE FECHA 01-04-04 Y BANCO INTEGRADO DEPARTAMENTAL COOPERATIVO LIMITADO VS. VAZQUEZ JUAN CARLOS S/ DESALOJO", SENTENCIA N° 454 DEL 26-08-09).

Considerando entonces que el alcance restringido del presente procedimiento de desalojo no resulta apto para dirimir la controversia suscitada entre las partes litigantes y en coincidencia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, corresponde declarar la incompetencia de la suscripta para entender en los autos del título.

Por ello,

RESUELVO:

I°)-DECLARAR LA INCOMPETENCIA de esta Sentenciante para continuar interviniendo en la presente causa. En consecuencia, firme que sea la presente remítanse los autos del título, por intermedio de Mesa de Entradas, al Juzgado en lo Civil y Comercial del Centro Judicial Concepción que por turno corresponda, sirviendo la presente de atenta nota de estilo y remisión.

HÁGASE SABER.

DRA. MARIA TERESA BARQUET

JUEZA

Actuación firmada en fecha 20/03/2025

Certificado digital:
CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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