

Expediente: **4656/25**

Carátula: **SANTOS VICTOR MANUEL C/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **30/12/2025 - 00:00**

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

900000000000 - MAIDANA, German Augusto-DEMANDADO

900000000000 - MAIDANA, JOSE ROBERTO-DEMANDADO

900000000000 - ARIAS, Monica Susana-DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

23266843569 - ROBLES, ALEJANDRO JESUS-POR DERECHO PROPIO

23266843569 - SANTOS, VICTOR MANUEL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 4656/25



H106038905470

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: SANTOS VICTOR MANUEL c/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO Y OTROS s/ DESALOJO
- EXPTE. N° 4656/25

San Miguel de Tucumán, 29 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "Santos Victor Manuel c/ Maidana Germán Augusto y otro s/ Desalojo", expte. n° 4656/25, del que

RESULTA:

I. En fecha 21/10/2025, se apersona el letrado Alejandro Jesús Robles, en el carácter de apoderado del Sr. Victor Manuel Santos (DNI 12.919.754) y promueve acción de desalojo en contra de Germán Augusto Maidana (DNI 34.764.903), José Roberto Maidana (DNI 16.541.858) y/o cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en calle Carlos Pellegrini n° 24 de esta ciudad, e invoca como causal la falta de pago del canon locativo.-

Expresa que en fecha 01/07/2025 su mandante entregó en locación a los demandados, Sres. Germán Augusto Maidana y José Roberto Maidana el inmueble ubicado en Carlos Pellegrini N° 24 de esta ciudad, suscribiendo dicho contrato en calidad de inquilinos. Adjunta contrato intervenido con las firmas certificadas por escribano público y pagado el impuesto de sellos e ingresos brutos en la DGR por parte de la actora. Aclara que el inmueble se identifica en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán con el Padrón N° 432.443.-

Destaca que en el curso del contrato, los Sres. Maidana no cumplieron en absoluto con el pago del canon locativo establecido, por lo cual adeudan la totalidad de los alquileres devengados al día de la fecha de la demanda (es decir, los correspondientes a los meses Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año 2025).-

Indica que se ha vencido el plazo contractual pactado en la CLAUSULA SEXTA "D" que dispone: *La falta de pago de dos mensualidades consecutivas o el incumplimiento del contrato en cualquiera de sus cláusulas, sin necesidad de interpelación previa, dará derecho a la parte LOCADORA, a dar por rescindido el contrato y a demandar el desalojo del inmueble con más los daños y perjuicios.*-

Refiere que en conformidad con lo previsto en el art. 1222 del CCYCN, el locador remitió cuatro (4) Cartas Documento a los demandados, todas en fecha 08/09/2025, intimando al pago del canon locativo, bajo apercibimiento de promover demanda de desalojo por falta de pago y cobro de alquileres. Resalta que dichas cartas no fueron contestadas por ninguno de los interpelados.-

II. El 11/11/2025, se corre traslado de la demanda y se notifica a los accionados de la fecha fijada para la Primera Audiencia. Atento lo informado por Oficiales Notificadores, la cédula diligenciada en el domicilio del inmueble objeto del desalojo fue recibida por el codemandado José Roberto Maidana, quien manifestó ser inquilino junto con su hijo Germán Augusto Maidana.-

En la Primera Audiencia (art. 469 del CPCCT), celebrada en fecha 22/12/2025, la parte actora ratifica la demanda y la prueba documental ofrecida. Por su parte, los demandados no comparecen, por lo que se tiene por incontestada la demanda y se declara la cuestión de puro derecho.-

En ese mismo acto, pasa el expediente a despacho para dictar sentencia definitiva.-

CONSIDERANDO:

1) Legitimación activa

En primer lugar, debe analizarse la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, ya que éstos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la declaración del derecho a favor de quien inicia la acción.-

El actor, Victor Manuel Santos, funda su legitimación activa en el contrato de locación celebrado con los demandados en fecha 01/07/2025, el cual tiene firmas certificadas por Escribana Pública y abonado el impuesto de sellos de la Dirección General de Rentas .-

De la valoración de la documentación acompañada, sin oposición alguna de la contraria, considero que se encuentra probada la existencia del contrato de locación invocado por el actor.-

"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. Cabe recordar, al respecto, que las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos (art. 1008, Cód. Civ. y Com.), de manera tal que una persona puede alquilar un bien que no es de su propiedad y, desde el momento en que se firma el correspondiente contrato de locación, es este convenio el que relaciona a locador y locatario, y al primero le bastará con invocarlo para que le quede expedita la acción personal de desalojo, resultando ajena a ella toda cuestión relacionada a los derechos reales (CNCiv., Sala H, 20/5/99, el Dial - AA100365) (Areán, Beatriz A., "Juicio de Desalojo", Ed. Hammurabi, pág. 232). De ahí que, acreditado como está en autos la existencia del contrato de locación que unió a las partes y que el mismo se encuentra vencido; la legitimación activa del actor -en virtud de la referida relación

contractual- luce acreditada, con prescindencia de que revista o no la calidad de propietario". (CCDyL - Sala 2, "Marchese Juan Alberto vs. Ghiggia Viviana Rosario del Valle y otro s/ Desalojo" - Expte: 6513/19, Sent: 145 del 25/06/2021).-

En consecuencia, se tiene por acreditada la legitimación activa del actor, Victor Manuel Santos, para promover la presente demanda de desalojo.-

2) Demanda incontestada

Ahora bien, los demandados fueron citados a la primera audiencia (art. 469 del CPCCT), debidamente notificados mediante cédulas de fechas 11 y 12 de Noviembre de 2025, atento a lo informado por oficiales notificadores. Sin perjuicio de ello, llegado el día establecido para la audiencia, los accionados no comparecieron. En consecuencia, se celebró solo con la presencia de la parte actora y se tuvo por incontestada la demanda.-

"Si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06).-

3) Análisis del caso

Aplicaré la teoría de la prueba compuesta, es decir, aquella que resulta de la combinación de simples pruebas imperfectas o insuficientes, que consideradas aisladamente no bastan, pero contempladas en su conjunto permiten llegar a un pleno convencimiento.-

El art. 470 del CPCCT establece que si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho, por lo que corresponde analizar esta última cuestión.-

En este sentido, y conforme las reglas de la sana crítica (art. 136 del CPCCT), procedo a considerar la prueba documental acompañada.-

En primer lugar, reitero lo ya desarrollado precedentemente al analizar la legitimación activa. El actor, acompaña el contrato de locación (sellado en la DGR y con firmas certificadas ante Notaria) del inmueble ubicado en calle Pellegrini n° 24, en el cual aquel figura como locador mientras que los demandados Maidana revisten la calidad de locatarios, lo cual coincide con el relato de los hechos.-

Además, acompaña cartas documento de fecha 08/09/2025 mediante la cual se intima a los demandados, en el plazo de 10 días, al pago de los alquileres adeudados correspondientes a los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2025, bajo apercibimiento de promover demanda de desalojo por falta de pago y cobro de alquileres. Destaca que dichas misivas no fueron respondidas.-

De la valoración conjunta de la prueba documental acompañada, concluyo que el actor probó su legitimación activa para solicitar el desalojo del inmueble, la cual deriva de su condición de locador.-

En fecha 11/11/2025, se notifica del proceso a los demandados, en el inmueble objeto del presente desalojo, recibiendo la cédula el codemandado José Roberto Maidana, quien manifiesta ser inquilino junto con su hijo Germán Augusto Maidana.-

El artículo 1219 del CCCN establece como causal de resolución del contrato de locación, imputable al locatario, la falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.-

Por su parte, el art. 1222 del CCCN prevé que si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La misma norma especifica que cumplido el plazo antes indicado, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo.-

Siendo así, y de la instrumental obrante en la causa (no controvertida, ni impugnada ni observada por los demandados), considero que se encuentran probados la existencia del contrato de locación y la falta de pago de los alquileres (intimados por cartas documentos) del inmueble objeto de la litis. A su vez, los accionados, no se presentaron a la Primera Audiencia del art. 469 del CPCCT celebrada el 22/12/2025, no contestaron demanda y tampoco ofrecieron pruebas que los eximan de la obligación de restituir la propiedad.-

En consecuencia, estando incontestada la demanda -con la presunción que ello implica- y valorando la prueba documental acompañada, concluyo que corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por la parte actora, por la causal de falta de pago.-

,

4) Costas

Las costas, conforme el principio objetivo de la derrota, se imponen a los demandados vencidos por ser ley expresa (art. 61 del CPCCT).-

5) Honorarios

Atento al estado del proceso, corresponde regular honorarios al letrado Alejandro Jesús Robles conforme lo dispuesto por el art. 57 de la Ley N° 5480, considerando como monto del juicio el valor locativo (\$ 1.200.000) por veinticuatro (24) meses, por tratarse de un local comercial (cláusulas quinta, segunda y tercera del contrato). En consecuencia, se tendrá como base la suma de \$28.800.000.-

Asimismo, se tiene en consideración la labor desarrollada en el caso, el carácter de la intervención del letrado actuante, el resultado exitoso arribado, las etapas cumplidas, el mérito, la eficacia jurídica de los escritos presentados, el tiempo transcurrido y lo dispuesto en los arts. 14, 15, 19, 20, 38, 39, 57, y demás concordantes de la Ley Arancelaria.-

Se procede, sobre la base señalada, a aplicar la escala del art. 38 de la Ley 5480 en un porcentaje del 16% (4.608.000) para el letrado apoderado del actor ganador, más el 55% (2.534.400) correspondiente a los procuratorios del art. 14 de la mencionada normativa.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la acción de desalojo iniciada por Victor Manuel Santos (DNI 12.919.754) , en contra de Germán Augusto Maidana (DNI 34.764.903), José Roberto Maidana (DNI 16.541.858) y/o cualquier otro ocupante. En consecuencia, se condena a los demandados a hacer entrega al actor del inmueble ubicado en calle Pellegrini n° 24 de San Miguel de Tucumán, libre de ocupantes y pertenencias, en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de ordenar el auxilio de la fuerza pública y el allanamiento en caso de ser necesario, disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin; conforme lo considerado.-

II) COSTAS a los demandados vencidos, conforme lo considerado (art. 61 del CPCCT).-

III) REGULAR HONORARIOS al letrado Alejandro Jesús Robles (MP 5122) en la suma de \$7.142.400.- (pesos siete millones ciento cuarenta y dos mil cuatrocientos), conforme lo considerado.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones de la III° Nom.

Actuación firmada en fecha 29/12/2025

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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