Expediente: **5451/25**
Carátula: **ACOSTA ANA SILVINA C/ KAETHNER LUIS FERNANDO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **01/08/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20138476457 - ACOSTA, Ana Silvina-ACTOR
90000000000 - KAETHNER, Luis Fernando-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5451/25

H106019271319

JUICIO: ACOSTA ANA SILVINA c/ KAETHNER LUIS FERNANDO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 5451/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 30 de julio de 2026.

Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos, de los que

RESULTA:

I.- En fecha 18/03/26 compareció la Sra. Ana Silvina Acosta, DNI 24830989, por intermedio de su apoderado Dr. Cristian García, y promovió demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual en contra del Sr. Luis Fernando Kaethner, DNI N° 11.707.691, con domicilio contractual en Avda. Roca N° 495 – 2° “C” de esta ciudad y contra todo otro ocupante del inmueble ubicado en calle General Paz N° 265, 2° Piso, Depto 6, de esta ciudad, solicitando se lo condene a restituir el inmueble libre de ocupantes y cosas, con imposición de costas.

Expuso que el 31/08/24 las partes celebraron un contrato de locación respecto del inmueble referido, cuya vigencia fue pactada por doce meses, iniciando el 01/09/24 y venciendo el 31/08/25, conforme surge de la cláusula cuarta del instrumento acompañado.

Manifestó que, atento a que el tiempo pasaba sin que se produjera la entrega comprometida, en octubre de 2025 inició el procedimiento de mediación obligatoria, que tramitó bajo Legajo N° 6795/25, concluyendo mediante acta de cierre por incomparecencia del requerido.

Fundó su derecho en lo dispuesto por los arts. 1187 y cctes del Código Civil y Comercial de la Nación y arts. 489 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

Ofreció como prueba documental el contrato de locación con certificación notarial de la firma del locatario, constancias del pago del impuesto de sellos e ingresos brutos, poder general para juicios y el acta de cierre del procedimiento de mediación.

II.- Cursado el traslado de la demanda en el domicilio contractual denunciado y en el inmueble objeto del desalojo, el oficial de justicia dio cumplimiento al procedimiento previsto por los arts. 496 a 499 del CPCT.

El día 01/04/2026 se constituyó en el domicilio contractual -Avda. Roca N° 495 – 2° “C” de esta ciudad – y al no encontrar persona alguna procedió a fijarla en la puerta.

Asimismo, el Oficial Notificador se constituyó en el inmueble objeto del desalojo, sito en calle General Paz N° 265, 2° piso, departamento 6 de esta ciudad, donde en una primera visita realizada el 01/04/2026 no encontró persona alguna, dejando el correspondiente aviso para una nueva comparecencia.

Posteriormente, el día 06/04/2026, volvió a constituirse en el lugar y, al no hallar nuevamente persona que atendiera el llamado, procedió a fijar la cédula. En el acta el Oficial hizo constar que habiendo llamado a un departamento vecino (7), una persona de sexo femenino le manifestó que hace mas de tres meses que no ve al Sr.Kaethner y que escuchó que se mudaría, y que actualmente no ve a nadie en el departamento 6; asimismo el portero del edificio refirió que l demandado ya no residía allí desde hacía cinco meses aproximadamente.

III.- En fecha 06/05/2026 se celebró la primera audiencia, a la que comparecieron la actora Ana Silvina Acosta y su letrado apoderado Dr. Cristian García. No compareció el demandado. En dicho acto se dejó constancia de la aplicación de lo dispuesto por el art. 470 del CPCT. Asimismo, la parte actora manifestó no ofrecer nueva prueba y por Secretaría procedió al cotejo del contrato de locación original con la copia digital agregada al expediente, dejándose constancia de su correspondencia. No existiendo otra prueba pendiente de producción, se declaró cerrado el debate.

Practicada la planilla fiscal y repuesta la misma, los autos quedaron en estado de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Nuestro ordenamiento procesal local prevé expresamente que la acción de desalojo procede contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y demás ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible (art. 493 CPCCT). En este caso la acción interpuesta es la de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de locación, regulada en los arts. 492 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

Al tratarse de una acción de naturaleza personal, es conferida a quien invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra quien se encuentre en su tenencia actual sin derecho alguno para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso sin pretensiones posesorias. No constituye una vía idónea para dirimir conflictos dominiales o posesorios complejos cuando el ocupante acredita prima facie derechos posesorios serios y verosímiles.

En este caso la actora Ana Silvina Acosta promovió la presente acción de desalojo contra Luis Fernando Kaethner y todo otro ocupante del inmueble ubicado en General Paz N° 265, segundo piso, departamento 6, de esta ciudad, invocando el vencimiento del plazo contractual. Para acreditar su legitimación acompañó el contrato de locación celebrado entre las partes, debidamente sellado y con certificación notarial de la firma del locatario, como así también el acta de cierre del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria.

Por su parte, el demandado, pese a encontrarse válidamente notificado del traslado de la demanda, no compareció a ejercer su defensa ni contestó la acción promovida en su contra.

II.- Corresponde analizar los efectos procesales derivados de dicha incomparecencia.

El artículo 470 del CPCT dispone que la falta de concurrencia del demandado a la primera audiencia habilita al juez a hacer lugar a la pretensión, siempre que la misma resulte arreglada a derecho.

Sin embargo, ello no releva al órgano jurisdiccional del deber constitucional de verificar la procedencia de la acción mediante la valoración de la prueba producida.

En efecto, la ausencia de contestación de demanda o la incomparecencia de la parte demandada no importan, por sí solas, una automática admisión de los hechos invocados por la actora, sino que constituyen circunstancias procesales que pueden ser ponderadas conjuntamente con los restantes elementos incorporados a la causa.

III. En este contexto, resulta oportuno señalar que la acción de desalojo fundada en la causal de vencimiento del plazo locativo está supeditada a la comprobación de 1) un contrato de locación que vincule a ambas partes y 2) que el plazo de vigencia haya expirado, de manera tal que la obligación de restituir sea exigible. En este sentido se expidió la Cámara del Fuero “Frente a una demanda de desahucio incoada en la causal de vencimiento de plazo locativo solo corresponde al actor acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con los demandados como así que se encuentra vencido” (CDL, Sala III, “Velarde Adriana Patricia c/ Rocha Lidia Ramona y otro s/ Desalojo” sentencia n° 598 del 18 de diciembre de 2013).

En autos dichos extremos se encuentran plenamente acreditados.

Del contrato acompañado surge que la Sra. Ana Silvina Acosta, en su carácter de locadora, dio en locación al Sr. Luis Fernando Kaethner el inmueble ubicado en calle General Paz N° 265, segundo piso, departamento 6, de esta ciudad. Asimismo, de la cláusula cuarta del referido contrato resulta que las partes pactaron un plazo de 12 meses, iniciando la locación el 01 de septiembre de 2024 y fijando su vencimiento para el 31 de agosto de 2025. La misma cláusula establece expresamente que, vencido dicho término, la obligación de restituir el inmueble operaría de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento previo alguno, quedando habilitada la acción judicial de desalojo. Tengo presente que el contrato cuenta con certificación notarial de firmas, lo que otorga plena eficacia convictiva al instrumento.

No existe en el expediente elemento alguno que permita tener por acreditada una prórroga contractual, renovación de la locación o cualquier otro título que justifique la permanencia del demandado en el inmueble con posterioridad al vencimiento del plazo convenido.

Por el contrario, la conducta procesal asumida por el accionado —quien no compareció a ejercer defensa alguna— unida a la documental aportada por la actora, permite tener por acreditado el vencimiento del contrato y la exigibilidad de la obligación de restitución.

Debe señalarse que las manifestaciones recogidas por el oficial notificador respecto de que vecinos y el encargado del edificio refirieron que el demandado ya no residiría en el inmueble no acreditan, por sí solas, la restitución efectiva de la tenencia a la locadora. En efecto, no existe constancia de entrega de llaves, acta de restitución ni otro elemento que permita tener por extinguida la obligación de restituir asumida en el contrato, razón por la cual tales referencias no desvirtúan la procedencia de la acción.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta.

IV.- Costas. Las costas deben imponerse al demandado vencido, en virtud del principio objetivo de la derrota consagrado en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. Ana Silvina Acosta, DNI N° 24.830.989, en contra de Luis Fernando Kaethner, DNI N° 11.707.691, y de todo otro ocupante del inmueble ubicado en calle General Paz N° 265, 2° Piso, Departamento 6, de esta ciudad. En consecuencia, se condena demandado y a todo otro ocupante del inmueble a desocuparlo y restituirlo a la actora, libre de personas y cosas, dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuere necesario.

II.- COSTAS al demandado vencido.

III.- HONORARIOS oportunamente.

IV.- HÁGASE SABER.

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GOMEZ

JUEZ

Actuación firmada en fecha 31/07/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria 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.