

Expediente: **5078/23**
Carátula: **AVANCO S.R.L. C/ IBAÑEZ DANIEL EXEQUIEL S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **20/08/2025 - 00:00**

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

20385094192 - AVANCO S.R.L., -ACTOR

90000000000 - IBAÑEZ, DANIEL EXEQUIEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5078/23



H106018636140

JUICIO: AVANCO S.R.L. c/ IBAÑEZ DANIEL EXEQUIEL s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 5078/23.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 19 de agosto de 2025.

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

RESULTA:

En fecha 19 de marzo de 2024 se presenta el letrado Esteban Galvaire Monroy en el carácter de apoderado de AVANCO S.R.L conforme al poder general para juicios que acompaña y promueve demanda de desalojo contra Daniel Exequiel Ibáñez solicitando que se ordene la restitución del inmueble ubicado en calle Virgen de la Merced N.º 120, Piso 1, Departamento “E” de esta ciudad, libre de bienes y ocupantes. Fundamenta su pretensión en la extinción del contrato locativo por vencimiento del plazo pactado, conforme lo dispuesto en el art. 1217 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCCN).

Manifiesta que, según surge del contrato de locación acompañado, su mandante otorgó en locación al demandado el uso del referido inmueble con destino exclusivo a vivienda del locatario y su grupo familiar. El contrato fue celebrado por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, con inicio el 1.º de mayo de 2021 y vencimiento el 30 de abril de 2023. Señala que, vencido dicho término, el Sr. Ibáñez se negó a restituir el inmueble, persistiendo en su ocupación junto a su familia, sin abonar contraprestación alguna por el uso del bien. Agrega que ante tal situación, su mandante intimó al demandado en fecha 8 de junio de 2023 a restituir el inmueble, dejando constancia expresa de la

decisión de no renovar el vínculo contractual. En la misma oportunidad, lo intimó al pago de los saldos pendientes más sus intereses, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales por desalojo y cobro ejecutivo.

Destaca que dicha intimación no fue respondida por el accionado. En virtud de los antecedentes expuestos y de la cláusula cuarta del contrato, que prevé que la obligación de restitución opera de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo contractual, promueve la presente acción de desalojo. Dado que la demanda se funda en el vencimiento del plazo locativo y en la falta de pago, solicita que, una vez trabada la litis, se haga lugar a la entrega anticipada del inmueble conforme lo previsto en el art. 491 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (CPCCT). Acompaña contrato de locación debidamente sellado por la Dirección General de Rentas y certificado notarial de firmas, carta documento y acta de cierre de la mediación previa.

Por proveído de fecha 10 de abril de 2024, se fija audiencia conforme lo dispuesto en los arts. 489 y 466 del CPCCT. Asimismo, se ordena correr traslado de la demanda y de la documentación acompañada al Sr. Daniel Exequiel Ibáñez y/o a todo ocupante del inmueble, para que conteste demanda y ofrezca prueba, bajo apercibimiento de que, en caso de silencio, podrá hacerse lugar a la pretensión del actor si la misma resulta ajustada a derecho (art. 467 CPCCT), salvo que el Tribunal estime necesaria la acreditación de ciertos hechos. En la misma resolución, se confecciona el correspondiente plan de trabajo con las pautas que allí se señalan.

El 16 de abril de 2024, el oficial notificador se constituye en el domicilio denunciado, dejando aviso de visita al no encontrar personas en el lugar. En su segundo intento, el 17 de abril, deja constancia de haber colocado la cédula en la puerta del inmueble ante la ausencia de personas a quienes entregarla.

La audiencia fijada se celebra el 10 de mayo de 2024, únicamente con la presencia de la parte actora por intermedio de su apoderado legal, sin comparencia del demandado. Fracasado el intento conciliatorio, se declara decaído el derecho del demandado a contestar demanda y ofrecer pruebas. En consecuencia, se tiene por ofrecida y admitida la prueba documental acompañada por la actora.

Antes de resolver sobre la entrega anticipada del inmueble (art. 491 CPCCT), se ordena la realización de una inspección ocular, librándose mandamiento para constatar el estado de ocupación del bien sito en calle Virgen de la Merced N.º 120, Piso 1, Dpto. "E" de esta ciudad. Se encomienda al oficial interviniente verificar si el inmueble se encuentra ocupado o desocupado, y si existen signos de abandono. También se le ordena efectuar averiguaciones entre vecinos y con el portero del edificio respecto al paradero y residencia actual del demandado.

Cumplida la diligencia, se deja constancia de que, al momento de la inspección junto al apoderado de la actora, no fueron atendidos por persona alguna. Se presenta en el lugar la administradora del edificio, Sra. María Emilia Tolosa, quien manifiesta que el departamento se encuentra desocupado desde hace aproximadamente un año.

El 18 de junio de 2024, la parte actora solicita la aplicación del art. 504 del CPCCT y la consecuente entrega del inmueble, en atención al estado de desocupación constatado. Corrido el traslado pertinente al domicilio real del demandado, el Juzgado de Paz de El Chañar informa que, tras realizar averiguaciones en el lugar, el Sr. Ibáñez no reside allí ni es conocido, resultando imposible concretar la notificación. En virtud de ello, se dispone su notificación por edictos en el Boletín Oficial Judicial por el plazo de tres días, bajo apercibimiento de declarar resuelto el vínculo contractual y ordenar la entrega inmediata del inmueble al locador.

Cumplida la publicación de edictos (cfr. SAE 18/09/24), la actora reitera el pedido de entrega, el cual es receptado favorablemente mediante proveído de fecha 9 de agosto de 2024, condicionando la medida a que el inmueble se encuentre libre de ocupantes y bienes, y sin signos de inhabilitabilidad.

Por mandamiento de fecha 22 de noviembre de 2024, el oficial de justicia se constituye nuevamente en el inmueble junto al apoderado de la actora. Al no ser atendido, da intervención a un cerrajero, quien procede a la apertura de la puerta. Se constata que el inmueble se halla completamente

desocupado y sin signos de habitabilidad. En tal contexto, se hace entrega provisoria del inmueble al letrado Galvaire Monroy, quien lo recibe en el estado en que se encuentra. Confeccionada la planilla fiscal (SAE 03/12/2024) y repuesto el tributo por la parte actora, los autos pasan a despacho para el dictado de sentencia.

CONSIDERANDO

La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 77 y sgtes.).

En el presente caso, la firma AVANCO S.R.L. promovió demanda de desalojo contra el Sr. Daniel Exequiel Ibáñez, fundando su pretensión en el vencimiento del plazo del contrato de locación celebrado entre las partes. Solicita, en consecuencia, la desocupación y entrega del inmueble sito en calle Virgen de la Merced N.º 120, Piso 1, Departamento "E", de esta ciudad. Indica que dicho contrato fue celebrado el 1.º de mayo de 2021 y que su vencimiento operó el 30 de abril de 2023. Refiere que, pese a ello, la parte demandada persistió en la ocupación del bien, omitiendo su restitución incluso tras haber sido formalmente intimada mediante carta documento fechada el 8 de junio de 2023.

Corresponde señalar, como cuestión liminar, que ante la denuncia del estado de desocupación del inmueble efectuada por la actora y su posterior verificación, se imprimió a la presente causa el trámite previsto en el actual art. 504 del CPCC. Dicha norma establece: "Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar persona que haga sus veces, el juez se informará sumariamente al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble y previo traslado por 3 (tres) días al locatario, dará por resuelto el vínculo contractual o la protección legal y entregará el inmueble de inmediato al locador".

En cumplimiento de dicha previsión legal, el oficial de justicia interviniente constató que el inmueble se encontraba efectivamente deshabitado y carente de bienes muebles, constatación que fue corroborada además por la Sra. María Emilia Tolosa, administradora del edificio, quien declaró que el departamento se hallaba desocupado desde hacía aproximadamente un año (cfr. mandamiento de fecha 30 de mayo de 2024).

En virtud de ello, mediante proveído del 9 de agosto de 2024, se dispuso la entrega provisoria del inmueble a la parte actora, como medida precautoria. Tal resolución se fundó en la verificación del supuesto de hecho previsto en el art. 504 CPCC -abandono del bien locado - y en la falta de oposición por parte del demandado, pese a habersele corrido traslado de la circunstancia tanto en su domicilio real como mediante edictos (cfr. SAE 18/09/24), ante la imposibilidad de ser localizado.

Finalmente consta que en fecha 22 de noviembre de 2024 el letrado apoderado de la sociedad actora recibió formalmente el inmueble, el cual se encontraba libre de personas y bienes firmando el acta correspondiente en señal de conformidad (cfr. mandamiento de igual fecha).

No obstante ello, corresponde remarcar que subsiste aún la necesidad del dictado de un pronunciamiento definitivo que disuelva expresamente la relación contractual locativa que vinculó a las partes y otorgue certeza jurídica a los derechos en juego. En efecto, la entrega provisoria dispuesta en los términos del art. 504 CPCC constituye una medida de naturaleza cautelar, orientada a evitar mayores perjuicios, pero sin la entidad suficiente para extinguir per se el vínculo locativo. En este sentido, se ha sostenido que ni esta medida ni el depósito judicial de las llaves tienen entidad suficiente para resolver la acción de desalojo, ya que la disolución del vínculo locativo sólo se obtiene con la sentencia judicial que así lo resuelve (CDL, sala I, sentencia n° 110 del 3 de mayo de 1995).

En consecuencia, aun cuando se haya verificado el abandono del inmueble por parte del demandado y se haya ordenado la restitución a la locadora, subsiste el deber de la sentenciante de emitir pronunciamiento expreso sobre el fondo de la cuestión.

Del examen de las constancias de autos se aprecia que la relación jurídica que invoca el actor y en la que sustenta su derecho a obtener el reintegro del inmueble precitado, es un contrato de locación celebrado entre las partes el 30 de mayo de 2021 que cuenta con certificación notarial de firmas y

sellado de Rentas.

En dicho instrumento comparece como parte locadora la empresa constructora AVANCO S.R.L., representada por su socio gerente, Ing. Rubén Ricardo Rojks, y como locatario el Sr. Daniel Exequiel Ibáñez, quien constituyó domicilio especial en el inmueble objeto de litis. Las partes acordaron que la locación tendría como destino exclusivo vivienda y que la duración sería de 24 meses, desde el 1.º de mayo de 2021 hasta el 30 de abril de 2023.

En cuanto a la duración del contrato, las partes acordaron que tendrá una duración de 24 (veinticuatro) meses, a partir del 1 de mayo de 2021 por lo que vencerá el 30 de abril del año 2023. En esa oportunidad los firmantes expresaron que el plazo de esta locación ha sido así solicitado por el locatario y se ha motivado en la evaluación de exclusivas razones personales y familiares de él, siendo la más relevante un traslado laboral que le determinará ausentarse de esta provincia en el plazo de dos años. Seguidamente hicieron constar que la obligacionista de restituir el inmueble libre de ocupantes por parte del inquilino, se operará de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo estipulado y sin necesidad de requerimiento alguno por la locadora. Asimismo acordaron lo relativo al incumplimiento del contrato con fijación de una cláusula penal (cfr. cláusula cuarta)

Las partes acordaron lo relativo al precio, fijado en \$15.000 (pesos quince mil) por cada mes del primer año de la locación, debiendo los periodos posteriores actualizarse de modo anual conforme los parámetros allí señalados, así como también acordaron el tiempo y lugar de pago (cláusula quinta). A su vez convinieron lo relativo a la conservación del inmueble (cláusula séptima), depósito de garantía (cláusula octava), constitución de garante (cláusula novena), rescisión anticipada (cláusula décimo tercera), entre otros aspectos.

Consta, además, que la actora intimó fehacientemente al demandado para que restituya el inmueble el 8 de junio de 2023, sin que tal requerimiento haya sido desconocido ni contestado.

Destaco que el contrato acompañado en instrumento privado ha sido sellado en fecha 07 de mayo de 2021 según surge del timbrado puesto por la Dirección General de Rentas de Tucumán (SAE 03/04/24) y que cuenta con certificación notarial de firmas. De allí que, tengo por acreditada la existencia y contenido del contrato que unió a las partes y la legitimación activa de la sociedad actora.

Ahora bien, corresponde hacer ciertas precisiones respecto del plazo de duración pactado. Si bien las partes acordaron que la duración del contrato sería de 24 (veinticuatro) meses, a contar desde el 1.º de mayo de 2021, con vencimiento el 30 de abril de 2023, cabe aclarar que, a esa fecha, se encontraba vigente la Ley 27.551, sancionada en junio de 2020. Esta ley, introdujo modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo como plazo mínimo legal de duración para los contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda el de tres (3) años (conf. Art. 1198 CCCN).

No obstante ello, las partes justificaron la fijación de un plazo inferior en función de circunstancias personales del locatario -particularmente, un traslado laboral que implicaría su ausencia de la provincia en el término de dos años-. Con todo, aún tomando en cuenta el plazo legal de 3 (tres) años exigido por la normativa vigente, lo cierto es que dicho lapso ya ha transcurrido con creces, por lo que la extinción del contrato se verifica también conforme a ese parámetro legal.

Se concluye que los requisitos legales previstos en el art. 504 CPCC se encuentran cumplimentados, no siendo necesario tramitar todo el proceso de desalojo. Por ello, corresponde declarar disuelto el contrato de locación de fecha 01 de mayo de 2021 debiendo convertirse en definitiva la entrega provisoria al actor del inmueble objeto de esta

litis, efectuada el 22 de noviembre de 2024.

Por último, en relación con la figura del garante - Sr. Rafael Gerardo Elías Vargas - cabe señalar que la parte actora no solicitó su notificación a fin de que pudiera tomar intervención en el proceso. Ello, pese a que en la cláusula novena del contrato se estipuló expresamente que su responsabilidad comprendía las costas que eventualmente debiera afrontar el locatario como consecuencia de acciones judiciales en su contra. En efecto, el presente proceso tramitó exclusivamente respecto del locatario, por lo que no corresponde emitir pronunciamiento respecto de aquél.

En mérito a ello, las costas se imponen al demandado Daniel Exequiel Ibáñez por resultar vencido (art. 61 del nuevo C.P.C.C.). Asimismo se reserva pronunciamiento de honorarios para ulterior

oportunidad.

Por ello;

RESUELVO:

I°.- HACER LUGAR a la acción de desalojo promovida por AVANCO S.R.L, CUIT N° 30-65225295-4, contra Daniel Exequiel Ibañez D.N.I. N° 33.165.041 y **DECLARAR RESUELTO** el vínculo contractual que unía a las partes del presente litigio, en virtud del contrato de locación de inmueble celebrado el 01 de mayo de 2021.

II°.- CONVERTIR en definitiva la entrega del inmueble sito en Virgen de la Merced n.º 120, piso 1 departamento "E" de esta ciudad al actor AVANCO S.R.L a los efectos de permitir su libre disponibilidad.

III°.- COSTAS al demandado por resultar vencido

IV°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 19/08/2025

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>.