

Expediente: **612/25**

Carátula: **GAUDINO NORBERTO C/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **05/07/2025 - 00:00**

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

20275796086 - GAUDINO, NORBERTO-ACTOR

90000000000 - MAIDANA, German Augusto-DEMANDADO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 612/25



H106018575791

**JUICIO: GAUDINO NORBERTO c/ MAIDANA GERMAN AUGUSTO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 612/25.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I**

San Miguel de Tucumán, 04 de julio de 2025.

**Y VISTOS:** para resolver la medida de entrega anticipada solicitada en los presentes autos de los cuales;

### **RESULTA**

En fecha 24 de febrero de 2025 se presenta el letrado Federico Yubrin en el carácter de apoderado de Norberto Gaudino DNI 25.212.985 conforme poder general para juicios que adjunta. Promueve demanda de desalojo contra Germán Augusto Maidana, DNI N° 34.764.903 por la causal de falta de pago del canon locativo correspondiente al galpón ubicado en calle Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad. Añade como segunda causal el vencimiento del plazo locativo y la falta de cumplimiento de un convenio de desocupación celebrado con el demandado en fecha 28/06/24.

Relata que en fecha 9/05/24 el actor realiza la compra de un galpón ubicado en calle Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad, conforme escritura de dominio que adjunta, el cual se encontraba ocupado por el demandado Sr. Maidana en virtud de un contrato de locación suscripto en el mes de octubre del 2020 y vencido el 30/09/23. Manifiesta que el nuevo propietario (Sr. Gaudino) intimó verbalmente al Sr Maidana a fin de que haga entrega del local, pero ello no sucedió hasta el día de promoción de la demanda.

Expone que ante la falta de pago de varios meses de alquiler por parte del demandado, en fecha 28/6/24 el actor y el demandado celebraron un convenio de desocupación acordando que en fecha

31/8/24 el accionado desocuparía el inmueble y lo reintegraría libre de toda ocupación propia o de terceros y en igual estado de conservación que lo recibió. Indica que en la cláusula tercera del mencionado acuerdo se pactó una cláusula penal de USD 50 por día de demora, a devengarse automáticamente por el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación previa, y cuyo cobro podía ser exigible judicialmente en forma ejecutiva, sin perjuicio de otras acciones que pudieran corresponder al propietario (desalojo, daños y perjuicios, etc.).

Continúa diciendo que posteriormente, una vez cumplida la fecha que ambas partes fijaron de desocupación del inmueble, el accionado nuevamente incumplió con el citado convenio. Afirma que con ello, dio comienzo nuevamente con una serie de injusticias y de conductas desleales hacia su mandante y que se traducen en dejar de pagar el alquiler y negarse a desalojar el galpón. Así las cosas, indica que en fecha 12/09/24 su mandante cursó una carta documento al accionado intimando en el acto a desocupar y entregar el inmueble respectivo libre de todo ocupante en cumplimiento del convenio de desocupación celebrado, como así también al pago de la cláusula penal establecida en la suma de dólares estadounidenses 50 por día, sin obtener respuesta alguna. Ello, pese a que el mismo demandado fue quien firmó de puño y letra la recepción de la misiva.

Señala que al no tener tanto el contrato original ni el convenio de desocupación debidamente certificadas las firmas y para evitar dilaciones procesales, su mandante se presentó en fecha 11/11/24 en el galpón locado sito en calle Francisco de Aguirre 264/266 en presencia de la escribana Rotta di Caro para realizar un acta de constatación. Expresa que en esa oportunidad, el Sr. Maidana (padre del locatario), reconoció que se encuentra alquilando ese galpón al Sr. Posleman (antiguo propietario), dijo tener los recibos de pago hasta el vencimiento del contrato, reconoció que el contrato está vencido y la existencia del convenio de desocupación pero adujo que no ha podido trasladarse y que lo haría en los próximos días.

Indica que desde entonces, han transcurrido 3 (tres) meses y el demandado al día de la fecha continúa habitando el galpón en cuestión. Adjunta el acta notarial con fotografías certificadas. En resumen, sostiene que el demandado continúa ocupando el inmueble locado y no abona nada bajo ningún concepto, negándose a su desocupación.

Solicita con carácter previo a la traba de la litis la realización de una medida cautelar consistente en el lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública del demandado en autos. Ello así, en atención a los lineamientos generales dados por los arts. 218, 219 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCCT). En ese sentido, justifica la verosimilitud del derecho de su mandante con la documentación que adjunta, consistente en: a) contrato de locación comercial de fecha 01/10/20; b) convenio de desocupación locativo; c) acta de constatación notarial, d) carta documento y acuse de recibo. En forma subsidiaria, solicita la medida de entrega anticipada del inmueble de conformidad con lo dispuesto con el art. 491 del CPCCT. Asimismo, deja ofrecida prueba informativa, confesional y pericial caligráfica.

Por proveído de fecha 27 de febrero de 2025 se dispone el rechazo del lanzamiento solicitado como medida cautelar genérica y respecto a la entrega provisoria del inmueble, se difiere su resolución una vez trabada la litis (Art 491 CPCCT).

Corrido el traslado de la demanda y habiéndose fijado fecha para la celebración de la primera audiencia (Art 468 CPCCT), comparece únicamente la parte actora junto a su letrado apoderado, en tanto que el demandado no se hizo presente (SAE 25/06/25), pese a encontrarse debidamente notificado tanto en su domicilio real como en el inmueble objeto de litis (cfr. cédulas SAE 08/05/25 y 09/05/25). Ante la incomparecencia del accionado, resultando infructuoso cualquier intento conciliatorio, el letrado del actor reiteró los términos de la demanda, solicitó se haga lugar a la

entrega anticipada del inmueble y reiteró el ofrecimiento de la prueba documental, la cual fue admitida. No existiendo prueba pendiente de producción, se ordenó la confección de la planilla fiscal, la que fue repuesta por el actor (SAE 30/06/25), quedando los autos en estado de ser resueltos respecto de la medida solicitada.

## **CONSIDERANDO**

El artículo 491 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia regula expresamente la figura de la entrega anticipada y, en una redacción similar al texto anterior, dispone que: "Cuando la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso o se funde en las causales de vencimiento del plazo locativo o de falta de pago, a pedido del actor, y en cualquier estado del juicio después de trabada la litis, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble para su libre disponibilidad si el derecho invocado fuere verosímil, previa caución real por los daños y perjuicios que se pudieren irrogar. El trámite no suspenderá el curso del proceso".

Si bien el mencionado artículo no exige la prueba completa, clara y contundente del derecho invocado por el actor sino tan sólo que el mismo tenga apariencia de verdadero, pues debe ser tan solo "similar a la verdad" (verosímil), para la procedencia de la entrega anticipada deben darse los siguientes requisitos: a) que el desalojo se reclame por las causales de tenencia precaria o intrusión, vencimiento del plazo locativo o falta de pago; b) que se encuentre trabada la litis; c) que el derecho invocado sea verosímil; y d) caución real previa por eventuales daños y perjuicios.

Desde esta perspectiva normativa, la doctrina califica a la entrega anticipada de inmueble como una cautela material o anticipatoria, cuyo objetivo apunta a la satisfacción inmediata y parcial, bajo ciertas condiciones, de la pretensión de fondo, sin perjuicio de su continuidad hasta la sentencia definitiva (Jorge L. Kielmanovich "Medidas Cautelares", Editorial Rubinzal Culzoni, página 32).

Efectuadas las consideraciones previas, se advierte que al momento de promover la presente acción, el Sr. Norberto Gaudino invocó ser titular dominial del inmueble objeto de litis, esto es, el galpón sito en calle Francisco de Aguirre N° 264/266 de esta ciudad. Tal circunstancia se encuentra respaldada con la escritura pública de dominio N° 153, instrumentada en fecha 26 de septiembre de 2023 por ante la escribana Agustina Marti Coll (SAE 24/02/25), de la cual surge que el actor reviste el carácter de propietario del cincuenta por ciento (50%) del referido inmueble.

Asimismo, el actor manifestó que al momento de adquirir el inmueble en cuestión, el mismo se hallaba ocupado por el demandado en virtud de un contrato de locación celebrado con el anterior propietario, con un plazo de duración de tres (3) años a contar desde el 1° de octubre de 2020, cuyo vencimiento operó el 30 de septiembre de 2023. Tal extremo se encuentra respaldado mediante el contrato de locación acompañado a la demanda (SAE 24/02/2025). A su vez, relató que con posterioridad a la adquisición, celebró con el demandado un convenio de desocupación, en el cual se fijó como fecha de restitución del inmueble el 31 de agosto de 2024, incluyéndose asimismo una cláusula penal en caso de incumplimiento. Este acuerdo fue suscripto en fecha 28 de junio de 2024 y obra también acompañado en autos.

Si bien tanto el contrato de locación como el convenio de desocupación carecen del correspondiente timbrado fiscal (impuesto de sellos), dicha omisión no impide su valoración como elementos documentales idóneos, en tanto contribuyen a conferir verosimilitud a los hechos expuestos en la demanda. Tal valoración se ve reforzada por el hecho de que dichos instrumentos no fueron desconocidos por el demandado, quien se abstuvo de comparecer a la audiencia fijada conforme lo previsto por el Art 468 CPCCT, pese a encontrarse fehacientemente notificado tanto en su domicilio real como en el inmueble objeto de la litis (cfr. cédulas SAE 08/05/25 y 09/05/25).

El actor también refirió que en fecha 11 de noviembre de 2024 se constituyó personalmente en el inmueble locado, acompañado por la escribana pública María de los Ángeles Tusa de Rotta Di Caro, a fin de labrar un acta notarial de constatación que se encuentra acompañada (SAE 24/02/25). En dicha oportunidad, la fedataria hizo constar que fue atendida por el Sr. José Roberto Maidana quien reconoció expresamente que el galpón se encuentra alquilado al Sr. Posleman y que posee recibos de pago hasta el vencimiento del contrato. Asimismo, admitió que el convenio de desocupación antes referido había sido efectivamente suscripto, aunque manifestó que por motivos personales no ha podido trasladarse aún, comprometiéndose informalmente a hacerlo en los próximos días.

Dicha circunstancia se encuentra debidamente respaldada por el instrumento notarial acompañado en autos, el cual fue suscripto por la profesional interviniente y da cuenta de que la escribana se constituyó en el inmueble en cuestión, el cual presenta carteles identificatorios que rezan, de un lado: "Alineado y balanceo – cambio de aceites y filtros", y del otro: "Maidana – Taller mecánico", corroborando así tanto la efectiva ocupación del inmueble como su destino de uso.

Finalmente, el actor manifestó haber intimado en forma fehaciente al demandado para que proceda a la entrega del inmueble objeto del presente juicio, así como también al pago de la cláusula penal convenida. Este extremo se encuentra debidamente acreditado mediante carta documento con sello de correo postal fechado el 12 de septiembre de 2024, la cual fue incorporada a estos autos (SAE 24/02/25). Del correspondiente aviso de recibo surge que la misiva habría sido recepcionada personalmente por el demandado, sin que conste en autos respuesta alguna.

Con los elementos analizados hasta aquí, se advierte prima facie que el actor habría adquirido el inmueble objeto de litis en fecha 26 de septiembre de 2023, momento en el cual dicho bien se encontraba ocupado por el demandado en calidad de locatario. Asimismo, se encuentra verosímilmente respaldado que el contrato de locación celebrado con el anterior propietario había vencido el 30 de septiembre de 2023 y que, con posterioridad, las partes habrían suscripto un convenio mediante el cual el demandado se comprometía a restituir el inmueble el 31 de agosto de 2024.

Sin embargo, existen elementos que permiten considerar que dicho compromiso no habría sido cumplido, pese a la intimación fehaciente de restitución oportunamente cursada por el actor, configurando una situación de ocupación ilegítima al menos en apariencia, susceptible de justificar la medida solicitada. En este contexto, la versión de los hechos sostenida en la demanda adquiere verosimilitud, sin que el demandado haya comparecido ni acreditado, "prima facie", la existencia de un título válido que le habilite el uso y goce actual del inmueble en cuestión.

Así, a partir de lo expuesto se verifica que la demanda se funda en el vencimiento del plazo locativo y que la litis se encuentra trabada. Por otra parte, como he manifestado, considero que los elementos de prueba incorporados hasta esta oportunidad conducen a generar verosimilitud en el derecho de la parte actora para obtener la entrega anticipada y, por el momento provisoria, del inmueble objeto de este juicio al encontrarse reunidos los recaudos exigidos por el artículo 491 del Código de Rito.

En lo que respecta a la caución, se observa que la parte actora no ha ofrecido garantía alguna al solicitar la medida anticipatoria. En consecuencia, la procedencia de la entrega provisoria del inmueble deberá quedar supeditada al previo ofrecimiento y aprobación de caución suficiente, conforme lo exige el art. 491 del CPCCT, a fin de resguardar eventuales perjuicios que pudiera sufrir la parte demandada como consecuencia de la ejecución de la medida cautelar.

Por ello;

**RESUELVO:**

**I.- Previa** caución real, **HACER LUGAR** al pedido de entrega anticipada del inmueble objeto de este proceso, formulado por la parte actora. En consecuencia, se condena a Germán Augusto Maidana, DNI N° 34.764.903 a hacer entrega **provisoria** a Norberto Gaudino DNI 25.212.985 del galpón ubicado en calle Francisco de Aguirre n° 264/266 de esta ciudad libre de ocupantes y cosas. Ello, en un plazo de diez días hábiles, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública.

**HAGASE SABER**

Actuación firmada en fecha **04/07/2025**

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/dc75f0c0-5677-11f0-bd0f-eb55b7f647d2>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/df007080-5677-11f0-b06f-e53f8d4029c9>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/e772b630-5677-11f0-9285-f3b96c4b0ae6>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/e8bac690-5677-11f0-be11-75c2b5b844ef>