Expediente: **310/2025 03-00021497-2**
Carátula: **VARELA, RUBEN RICARDO C/ VILDOZA CENTENO , TAMARA ANTONELA Y OTROS S/ DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE CLAUSULAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **18/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27373063016 - VARELA, RUBEN RICARDO -ACTOR
90000000000 - VILDOZA CENTENO , TAMARA ANTONELA-DEMANDADO
90000000000 - SAEZ, SOFIA ANAHI-CITADO EN GARANTIA
27327401756 - SOSA, EXEQUIEL FERNANDO -CITADO EN GARANTIA

PODER JUDICIAL DE CATAMARCA

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL

CIVIL N° 4

ACTUACIONES N°: 310/2025 03-00021497-2

H1080910000982

SENTENCIA INTERLOCUTORIA N.° 38

Estos autos**, Expte. N.° 310/25**, caratulados: **"VARELA, Rubén Ricardo c/ VILDOZA CENTENO, Tamara Antonela y Otros s/ Desalojo"**

Y CONSIDERANDO:

1) Que, en actuación N°116292/25, se presenta la **Dra. María Florencia Lencinas Parodi**, como de apoderada de **Rubén Ricardo Varela**, e interpone demanda de desalojo por falta de pago, en contra de **Tamara Antonela Vildoza Centeno, Sofia Anahi Saez y Exequiel Fernando Sosa**, respecto del inmueble ubicado en Barrio Instituto, casa N.° 8, sobre pasaje Gdor. Acuña (continuación de calle Pueyrredon), de esta ciudad Capital.

Señala que el 27 de mayo del año 2025, suscribió con Tamara Antonela Vildoza Centeno, un contrato locativo respecto del inmueble objeto de autos, del que es poseedor, siendo los restantes demandados fiadores de las obligaciones asumidas.

Dice que el contrato de locación poseía una vigencia de 12 meses, (desde el 01 de mayo de 2025 hasta el 30 de abril de 2026), con un canon locativo fijado en la suma de pesos $ 400.000 (cuatrocientos mil) mensuales, pagaderos del 1al 15 de cada mes en el domicilio del locador o mediante transferencia bancaria, acuerda también sumar el valor de los gastos mensuales sobre los impuestos de luz, agua, gas natural y rentas municipal todos ellos a nombre del locador.

Expresa que, el locatario abonó unicamente el mes de mayo de 2025, adeudando todos los meses restantes hasta la fecha y demás gastos asumidos en el contrato, como impuestos y servicios.

Señala que, ante la falta de pago, pese a los reiterados reclamos, y que el atraso en el pago de las obligaciones asumidas fueron continuos y manifiestos, por lo que en fecha 26/09/2025, se procedió a remitir carta documento a la demandada Tamara Antonela Vildoza Centeno y a los garantes firmantes Sofia Anahi Saez y Exequiel Fernando Sosa, a los fines de poner en conocimiento e intimarlos por el plazo de 24 horas, al pago por las mesadas locativas adeudadas hasta ese momento por la suma de pesos un millón trescientos cincuenta y dos mil ($1.352.000), asimismo, se intima que en el plazo de 72 horas de recibida la presente se proceda a desocupar y restituir la

locada.

Señala que, ante la persistencia del silencio, en fecha 15/10/25, procedió a remitir nueva carta documento a la demandada intimandola en el plazo de 10 días de recibida, se proceda a abonar la suma total adeudada por la suma de pesos **dos millones doscientos sesenta y tres mil treinta y dos con veinticinco centavos ($ 2.263.032,25)** en concepto de capital, más los impuestos correspondientes e intereses punitorios .

Ademas, manifiesta que no encontró más remedio que recurrir a la vía judicial, a los fines de no solo obtener el cobro del crédito locativo, sino también recuperar la posesión del inmueble, el cual se encuentra ocupado con mobiliario y mercadería perteneciente al inquilino.

Por último, solicita se haga lugar al desalojo y restitución provisoria del inmueble y ofrece prueba.

Mediante actuación N.° 24744/26, se provee la demanda, se tiene por iniciada la acción de desalojo, se imprime el trámite sumarísimo y se ordena correr traslado a la demandada a Tamara Antonela Vildoza Centeno, Sofia Anahi Saez y Exequiel Fernando Sosa estos últimos en calidad de garantes.

En dicha actuación se ordena también librar mandamiento para constatar el estado de ocupación del bien y de conservación.

Seguidamente, en actuación N.° 202450/26 se incorpora el mandamiento de constatación, realizado el día 13 de abril de 2026, donde se deja constancia que el inmueble se encuentra ocupado por la demandada y 3 hijos menores de edad.

En act. N° 76059/26 se ordena correr nuevo traslado al accioando Sosa y se declara la rebeldía de Tamara Antonela Vildoza Centeno y de Sofía Anahí Saez.

Luego obran actuaciones donde el accionado Sosa contesta demanda, plantea excepción de falta de legitimación pasiva, la que es contestada por la actora y diferida su resolución para el momento del dictado de la sentencia.

Finalmente, el actor pide el desalojo anticipado, por lo que se llama a autos para resolver.

2) Ahora bien, establecido lo anterior, es útil señalar que conforme lo sostienenla doctrina y jurisprudencia mayoritaria -a la cual adhiero-, el desalojo anticipado incoado reviste la calidad de una medida cautelar (Highton, Elena I. y Beatriz A. Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ed. Hammurabi, 2010, t. 13, pág. 160 y ss).

En tal sentido, la doctrina ha dicho: “El desalojo anticipado tiene por finalidad permitir que el locador recupere la tenencia del inmueble en la fecha convenida en el contrato, evitando la demora que importa la tramitación del proceso. Este instituto tiene carácter cautelar por cuanto hasta la extinción del plazo previsto en el contrato no habría lesión que justifique la viabilidad de la acción” (Areán, Beatriz, Juicio de desalojo, Ed. Hammurabi, pág. 745).

Ahora bien, está claro que la ley limita la aplicación del desalojo anticipado para aquellos supuestos en que la causal invocada fuere la de falta de pago o el vencimiento del contrato, y le impone al actor la carga de acreditar la verosimilitud del derecho invocado a ese efecto, quien, a su vez, deberá brindar una caución real suficiente.

La entrega anticipada del inmueble, se encuentra reguladad por el art. 549 del NCPCC y, para su procedencia corresponde verificar la traba de la litis, la verosimilitud del derecho y la configuración de alguna de las causales previstas por la norma, además de exigir la caución real previa.

3) En el presente caso, el actor acompaña el contrato de locación incorporado en actuación N.° 116292/25, cuyo original obra reservado en caja fuerte del Juzgado . El instrumento fue celebrado el 27 de mayo de 2025, con firmas certificadas por la escribana Joaquina Córdoba Gandini, entre el ACTOR, en calidad de locador, y la DEMANDADA, en calidad de locataria.

El contrato tiene por objeto el inmueble ubicado en Barrio Instituto, casa N.° 8, sobre pasaje Gdor. Acuña, continuación de calle Pueyrredón, de esta ciudad Capital. Sus cláusulas tercera y cuarta establecen un plazo de doce meses, desde el 1 de mayo de 2025 hasta el 30 de abril de 2026, y la obligación de restituir el inmueble al finalizar la locación. La cláusula quinta regula la modalidad, fecha y lugar de pago y faculta al locador, ante el incumplimiento, a resolver el contrato y reclamar judicialmente.

Asimismo, en la actuación mencionada obran las cartas documento de fechas 26 de septiembre y 15 de octubre de 2025, mediante las cuales el actor intima el pago de los alquileres adeudados bajo apercibimiento de iniciar las acciones correspondientes.

Trabada la litis, la documentación acompañada y la falta de acreditación del pago de los cánones reclamados permiten tener por configurada, con el grado de verosimilitud propio de esta instancia, la causal de falta de pago prevista en el art. 549 del NCPCC.

Asimismo, la rebeldía de la locataria permite presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados en la demanda, sin perjuicio de su valoración conjunta con la prueba incorporada. En este caso, dicha conducta procesal, apreciada junto con el contrato de locación y las intimaciones acompañadas, constituye un indicio adicional que refuerza la verosimilitud del derecho invocado para obtener la entrega anticipada del inmueble.

En cuanto al peligro en la demora, cabe ponderar la privación de la disponibilidad del inmueble y el tiempo que demanda la sustanciación del proceso.

En consecuencia, corresponde admitir la entrega anticipada solicitada, previa constitución de caución real suficiente, la que se encuentra ofrecida, con el informe de dominio acompañado en autos por lo que, a fin de hacer efectiva la caución real exigida, deberá trabarse embargo preventivo sobre el bien inmueble MFR 9292, Dpto. Capital, ofrecido por el actor, cuyo informe de dominio obra agregado a la causa.

La efectiva traba de la medida deberá acreditarse con carácter previo a la firma del mandamiento de lanzamiento.

Sin perjuicio de lo expuesto, se deja aclarado que la entrega reviste carácter provisional y queda sujeta a lo que se resuelva en la sentencia definitiva. Su cumplimiento no releva al actor de continuar el proceso ni importa resolver la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado, cuyo tratamiento se encuentra diferido.

4) En cuanto al plazo de restitución, el mandamiento de constatación incorporado en actuación N.° 202450/26 da cuenta de que la demandada ocupa el inmueble junto con tres hijos menores de edad.

Si bien el art. 559 del CPCC regula los plazos de lanzamiento derivados de la sentencia que admite la demanda, la protección prevista en su inciso 4 resulta aplicable, por analogía, a la entrega anticipada, pues ambas decisiones pueden conducir a la desocupación efectiva del inmueble.

Por ello, corresponde fijar un plazo de treinta días para la restitución, que comprende diez días y los veinte días adicionales previstos por dicha disposición.

El plazo comenzará a correr desde la notificación de la intimación que se practique una vez constituida y aprobada la caución real.

5) En cuanto a las costas de esta incidencia, corresponde imponerlas por el orden causado, en atención a la naturaleza de la medida y a la ausencia de contradicción respecto de este pedido, conforme al art. 85 inc. 1 del CPCC.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I) Hacer lugar a la medida de entrega anticipada del inmueble solicitada por el actor, en los términos del art. 549 del CPCC, previa constitución y anotación de la caución real, conforme lo ordenado en los considerando .

II) A los fines de la anotación de la caución real, líbrese oficio a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmobiliaria para que trabe embargo preventivo, sin monto, sobre el bien inmueble identificado con la MFR 9292, Dpto. Capital, inscripto a nombre del actor Ruben Ricardo Varela, DNI N° 22.751.011.

III) Una vez cumplida la anotación de la caución real, intímese a **Tamara Antonela Vildoza Centeno** y a los demás ocupantes alcanzados por las notificaciones del proceso para que, dentro del plazo de treinta (30) días de notificados, restituyan al actor Rubén Ricardo Varela, libre de ocupantes y de bienes, el inmueble ubicado en Barrio Instituto, casa N.° 8, sobre pasaje Gdor. Acuña, continuación de calle Pueyrredón, de esta ciudad Capital, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento con allanamiento y auxilio de la fuerza pública, de acuerdo a los fundamentos dados en los considerando.

IV) Imponer las costas de esta incidencia por el orden causado, conforme al art. 85 inc. 1 del CPCC, y diferir la regulación de honorarios hasta que exista base firme para practicarla.

V) Protocolícese y notifíquese.

Actuación firmada en fecha 17/11/2026

Certificado digital:
CN=RUIZ María Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27264335278

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Catamarca https://www.juscatamarca.gob.ar.