

**PROMUEVO DEMANDA POR DESALOJO – ENTREGA
ANTICIPADA DEL INMUEBLE**

**SR. JUEZ CIVIL EN DOCUMENTOS Y
LOCACIONES DE LA I NOM.**

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

**JUICIO: “ROSATTI MARIA MARCELA C/
SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/DESALOJO”.**
EXPTE: 2603/24.-

Paola de L. Varela, abogado, MP 10.104, L° P F° 604, celular de contacto 381-4654028, constituyendo domicilio a los efectos procesales en casillero digital nro. 27282920420, ante VS respetuosamente me presento y digo:

I. PERSONERIA.

Conforme lo acredito con copia simple de poder especial expedido por el Colegio de Abogados de Tucumán, (Art. 9 inc. 5 NCPCC Ley 9531) que acompaño en este acto, soy representante legal de la Sra. María Marcela Rosatti, DNI 25853177, argentina, casada, mayor de edad, con domicilio en calle Perú 307 de esta ciudad. En tal carácter es que me presento y pido intervención.

II. OBJETO.

Respondiendo a expresas instrucciones de mi mandante, vengo a entablar **demanda de desalojo** en contra de Javier Alfredo Sánchez, con domicilio en calle Junín 1.315-San Miguel de Tucumán y/o cualquier otro ocupante, a fin de que se condene a desocupar el

inmueble de calle **Rivadavia 1.489/91/95** de esta ciudad, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública, por las consideraciones de hecho y derecho que seguidamente paso a exponer.

III. **LEGITIMACION ACTIVA**

Mi mandante, reviste el carácter de titular dominial del inmueble de calle Rivadavia 1.489/91/95 de esta ciudad, padrón inmobiliario 16270, inscripto en la matrícula registral N-35121, lo cual surge de escritura pública nro. 02 de fecha 03/01/2003 que se acompaña como prueba documental.

IV. **HECHOS- PERSPECTIVA DE GÉNERO:**

El día 01/01/2017 se instrumentó un contrato de locación que tenía como objeto la locación de un inmueble sito en calle Rivadavia 1.489/91/95 de esta ciudad, padrón inmobiliario nro. 16270, inscripto en la matrícula registral **N-35121**, dicho acuerdo entraba en vigencia el 01/02/2017, estipulaba un plazo de duración de 24 meses, expirando de pleno derecho en fecha 01/02/2019. No obstante, acaecido el plazo, el demandado sostuvo una postura reticente en firmar un nuevo contrato, afirmando lo “innecesario” de tal cosa, alegando el supuesto “**vínculo de amistad y confianza**” que lo unía al Sr. Zaldívar Alejandro Martín José, cónyuge de mi poderdante.

Transcurridos los meses, dilatando y evadiendo constantemente la firma de un nuevo contrato, con diferentes excusas, la llegada de la pandemia por Covid en 2020 y todo lo que ello implica (teniendo en cuenta el impacto que implicó en las relaciones comerciales y contractuales), redundó en beneficio del hoy demandado, a quien dadas las circunstancias y durante un tiempo prolongado se le

hizo una merma importante en el valor mensual del alquiler. El locatario supo aprovechar esta circunstancia y la buena voluntad de la locadora.

Superada la situación de emergencia imperante, normalizada la actividad que el locatario desarrolla, continuó con su postura reticente a la firma de un nuevo instrumento.

Es a principios del año en curso que la locadora en más de una oportunidad informa al demandado que en el mes de marzo **indefectiblemente**, dados los constantes incumplimientos y la inconveniencia de continuar acordando verbalmente las condiciones del acuerdo, y la consecuentemente necesidad de instrumentar el mismo. Asimismo, informa **se actualizaría el valor del alquiler, acorde al tamaño y destino del inmueble y ante todo, a las condiciones generales del mercado**, recibiendo siempre, en el mejor de los casos, respuestas evasivas y ante todo, **pagos incompletos**.

Refiero, “*en el mejor de los casos*” y como se puede verificar en las pruebas de las conversaciones de Whats App que se acompañan, las que se ofrecen certificar en la etapa procesal oportuna por ante escribano público, **el Sr. Sanchez mantuvo siempre una actitud evasiva, irrespetuosa y ante todo de maltrato, no siendo un tema menor la violencia económica que circunda a este caso**. El destrato es también una **forma de agresión pasiva**: no contestar, ser indiferente es también una forma más de maltrato psicológico. Como queda demostrado, en más de una ocasión ha sucedido que habiendo mandado incluso 4 mensajes consecutivos, en diferentes días, **siempre en horario oportuno**, el demandado optó por **no responder**. Habiéndose apersonado la locadora en el galpón, con la sola intención de **recibir una respuesta** y un trato digno, se vio expuesta nuevamente a la hostilidad del demandado, quien ni siquiera le dirigió la mirada al hablarle. En varias ocasiones fue necesario inclusive, como **única alternativa**, que el Sr. Zaldívar

concurra al domicilio del demandado por el dinero del alquiler.

Se adjuntan capturas de:

- Mensajes del 14,15, 16 y 17 de noviembre de 2023 (recibiendo respuesta recién el último de estos mensajes).
- Mensajes del 12,18,19,21,22 de marzo de 2024 (sin respuestas), respondiendo recién el día 02 de abril.

Todo lo narrado pone en evidencia la actitud temeraria, una práctica sistémica y recurrente de maltrato por lo cual pido especialmente a V.E. se imprima a la presente causa la **PERSPECTIVA DE GÉNERO**.

El enfoque de género cobra especial importancia en este conflicto, teniendo en consideración consensos básicos entorno a los derechos de las mujeres acordados hace más de 25 años, como la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW, por sus siglas en inglés, la Cuarta Conferencia Internacional de la Mujer celebrada en Beijing, y la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer (Convención de Belem do Pará) en la región. (OEA, Comisión Interamericana de Mujeres). Solicito desde ya se aplique la perspectiva de género que requiere el caso, omitir dicho enfoque contraría derechos y garantías de raigambre constitucional.

Es de mencionar que a raíz del pedido de mi poderdante y la necesidad de regularizar tal situación, la **actitud violenta y siempre provocadora del demandado fue en escala**, llegando a límites inusitados, tales como **premeditar y propiciar escenas de violencia**, al llamar vía telefónica al esposo de mi poderdante, desafiarlo invitándolo a *“resolver las cosas como hombres”*, agredirlo y amenazarlo verbalmente, tras lo cual lamentablemente cumplió con su cometido: protagonizar un episodio de violencia con el esposo de la locadora, circunstancia que esta parte de manera alguna pretende convalidar,

pero que pone en evidencia una vez más el **ardid pergeñado por el demandado**, quien pese a haber generado el conflicto, incumplido con los pagos, con la obligación de reparar los daños ocasionados, injuriar gravemente a la locadora como así también a su esposo, realizar amenazas de todo tipo, incluso de uso de arma de fuego, tuvo la procacidad de instaurar una demanda y asumir el “rol de víctima”, en la “causa: ZALDIVAR ALEJANDRO MARTIN JOSE S/LESIONES LEVES-ART. 89 VICTIMA SANCHEZ JAVIER ALFREDO LEGAJO N° S-029814/2024) y ante la oficina de CONCILIACION Y SALIDAS ALTERNATIVAS-MPF, y pretender un arreglo “conciliatorio” representado nada más y nada menos que por el monto de **\$ 10.000.000 (pesos diez millones)**, todo lo cual pone en evidencia el actuar inescrupuloso y taimado del demandado, pretendiendo abusar una vez más de la buena fé y permanente voluntad conciliadora de mi poderdante.

No habiendo oficializado oportunamente la opción de prórroga prevista en el contrato ni accedido a los innumerables pedidos de instrumentación del acuerdo, el accionado fue INTIMADO mediante carta documento N° 27329783, de fecha 21/05/24 para que en el término de 10 (DIEZ) días proceda a desocupar y entregar el inmueble objeto de la locación, bajo apercibimiento de iniciar en su contra las acciones legales pertinentes (desalojo y daños y perjuicios). Tal intimación no tuvo respuesta, por lo cual no queda otra vía que la demanda instaurada.-

Dentro de tal marco se considera que la acción de desalojo resulta procedente cuando existe obligación de restituir el inmueble con apoyo en un **contrato de locación, de comodato o bien si quien lo detenta resulta un intruso** (Kielmanovich, Jorge, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, t. II, pág. 1083), y este es el proceso previsto por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien, en definitiva, carece de título para ello.(CNCiv. esta Sala “Ceide; Marcela c/ Fernández, Mara s/Desalojo” Expte. N° 35.793/2018, del 10/12/2021; ídem, Sala A “García de Suárez, Rosalya s/ Sucesión”, ED 115- 515).

Por todo lo ut supra expuesto, queda claro y probado como fue configurado el contrato de locación, que el Sr. Sanchez Javier se encuentra ocupando un inmueble **de manera ilegítima** respecto del cual el correspondiente contrato de locación ya se encuentra vencido, sumando que el mismo no cumple con el pago de impuestos, y demás servicios, ni con el correspondiente pago de alquiler, excediendo ampliamente lo establecido en el art. 1219, inc. C, del Código Civil y Comercial de la Nación.

V.-DERECHO

Fundo la acción intentada en el art. 489 y demás concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Tucumán y arts. 1217, 1218, 1219, 1222 y 1223 del CCyCN. –

VI.- MEDIACION OBLIGATORIA CONCLUIDA.-

Adjunto a la presente acta de cierre sin acuerdo, en el marco del proceso de mediación previa obligatoria, instrumentado bajo LEGAJO N°5909/24.

VII.-PRUEBA

I.-Documental:

1. Poder General Para juicios. -
2. Copia de Escritura Pública.
3. Informe del registro inmobiliario del inmueble objeto de la demanda.
- 4.Copia de Cartas Documentos.
4. Mensajes de WhatsApp entre el Sr. Sanchez Javier Alfredo con su número de teléfono celular 381-5104632, y la Sra. María Marcela Rosatti, con su número de teléfono celular 381-5477188.
5. Acta de cierre mediación sin acuerdo entre las partes

II.- Documental en poder de la contraparte.-

Solicitamos que la parte demanda acompañe los recibos de pago entregados por la Sra. Rosatti, debido a que están su poder.-

VIII.- ENTREGA ANTICIPADA DEL INMUEBLE.

Conforme lo establece el art. 491 del CPCCT, vengo a solicitar, por expresas instrucciones de mi mandante, que una vez trabada la litis S.S. disponga la **inmediata entrega del inmueble** sito en calle Rivadavia 1.489/91/95, de esta ciudad, padrón inmobiliario nro. 16270, inscripto en el L° 34, F° 187, Serie C, Capital Norte, año 1966, **para su libre disponibilidad y el desalojo del Sr. Javier Alfredo Sanchez** en carácter de parte demandada, el cual deberá entregarlo libre de todo ocupante y ocupación, por tratarse de un contrato de locación que se encuentra vencido y a su vez, el locatario no abona el alquiler convenido superando ampliamente los dos meses consecutivos como establece el art. 1219, inc. "c" del CCyCN, , habiendo sido debidamente intimado a través de carta documento que se acompaña en la presente y proceso de mediación cerrado sin acuerdo, como lo establece el art. 1222 del CCyCN, cuyos alquileres, impuestos y servicios se encuentran impagos.

IX.- HAGO RESERVA

Por la presente, hago expresa reserva de realizar los cobros de alquileres, deudas generadas dentro de las obligaciones del locatario, expensas, SAT, CISI, tasas, algún servicio que quede impago y los daños y perjuicios sufridos, desde la intimación a entregar el inmueble por el cual se da por finalizado el contrato de locación.

Capítulo aparte merece la referencia al **deterioro por negligencia e innumerables daños** que sufrió el inmueble, los que contractualmente el demandado asumió como **obligación a reparar** (un camión que prestaba servicios para el demandado,

derrumbó 2 oficinas y un baño, esta parte no tiene acceso a la información, pero supo se habría llegado a un acuerdo con la compañía aseguradora y que incluso habría sido resarcido tal siniestro, sin haber reparado hasta el día de la fecha los daños ocasionados.)

X.- CASO FEDERAL.

Para el hipotético caso en que V.S. no hiciera lugar a la demanda iniciada por esta parte, hago expresa reserva de recurrir por ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación por la vía del artículo 14 de la ley 48 o cualquier otra que resultara aplicable, por violación del derecho de propiedad de mi mandante, garantizado por el artículo 17 y la defensa en juicio, prevista en el artículo 18, ambos de nuestra Constitución Nacional.

XI.- PETITORIO.

1. Se me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado, por constituido el domicilio procesal, y se me dé la intervención que por ley me corresponde.
2. Se tenga por interpuesta la acción de desalojo en contra del Sr. Javier Alfredo Sanchez y/o cualquier otro ocupante.
3. Se tenga por interpuesta la petición de entrega anticipada del inmueble y oportunamente se haga lugar a la misma. -
4. Se tenga presente la prueba ofrecida.
5. Oportunamente y previo lo tramites de ley, se haga lugar a la presente demanda -en todas sus partes- con expresa imposición de costas a la contraria.

Proveer de conformidad,

JUSTICIA



PROTOCOLO NOTARIAL

Dra. Marta Ines Villafañe de Fuentes
ESCRIBANO
Titular Registro N° 17



M 00070279

2.- 1 GARCIA, FRANCISCA.- DONA a ROSATTI, MARIA M.- Valuación Fiscal: \$
2 35.042.-// -----

3 ESCRITURA NUMERO DOS.-//-----

4 En la ciudad de San Miguel de Tucumán, Capital de la Provincia de
5 Tucumán, Republica Argentina, a los tres (03)-----días del mes de
6 Enero---- de dos mil tres ante mí MARTA INES VILLAFANE DE FUENTES.

7 Escribano Público Autorizante titular del Registro número diecisie-
8 te, comparecen por una parte, la señora FRANCISCA GARCIA, libreta
9 cívica: 2.527.454, soltera, domiciliada en calle Perú 307; y por la
10 otra, la señorita MARIA MARCELA ROSATTI, documento nacional de iden-
11 tidad: 25.853.177, soltera, domiciliada en calle Rivadavia 1506.-

12 Las comparecientes son todas de esta ciudad, Argentinas, hábiles,
13 mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe.- Y la señora

14 FRANCISCA GARCIA, **EXPONE:** Que DONA, a favor de la señorita MARIA
15 MARCELA ROSATTI, el inmueble de su legitima propiedad con todo lo en
16 él edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado
17 en la Zona Norte de esta ciudad, departamento Capital, sobre calle
18 Rivadavia N° 1489, compuesto según título de dominio de las siguien-
19 tes medidas perimetrales, Lados: 20-21: frente oeste, 17,86 metros;
20 21-11: fondo norte, 30,99 metros; 11-10: contrafrente este, 17,39
21 metros; y 10-20: fondo sud, 31,04 metros; y se encuentra comprendido
22 dentro los siguientes linderos: al Norte, José Civalero en parte, y
23 en parte con Vara Horacio Amores; al Sud, Mateo García; al Este,
24 García Manuel Benito; y al Oeste, calle Rivadavia; con una Superfi-
25 cie de 546,6369 metros cuadrados.- **IDENTIFICACION CATASTRAL:** Medi-

EXPEDI COPIA



PROTOCOLO NOTARIAL



M 00070279

das, linderos y superficie conforme lo consignado.- Padrón Catastral
nº: 16270.- Matrícula Catastral y Número de Orden: 5743/1790; Cir-
cunscripción: I; Sección: 8a; Manzana ó Lámina: 33; Parcela: 15a.-
Padrón Municipal: 462480.- **VALUACION FISCAL: \$ 35.041.-** Y en conse-
cuencia la señor **FRANCISCA GARCIA** le transfiere a la donataria todos
los derechos de dominio y posesión que sobre el inmueble descripto
tenía, a quien ha hecho tradición de lo donado; obligándose final-
mente por evicción y saneamiento conforme a derecho.- En cumplimen-
to a lo dispuesto por la Dirección General Impositiva. Yo el Escri-
bano Autorizante, dejo constancia que no se retiene suma alguna en
concepto de Impuesto a la transferencia de Inmuebles, por no corres-
ponde debido a la naturaleza del acto.- **CONSTANCIAS NOTARIALES: I)**
TITULO: LE CORRESPONDE el inmueble descripto a la donante por **COMPRA**
que le hiciera a la señora **ISABEL ALICIA GARCIA DE WESTPHAL**, median-
te escritura nº 342 del 25 de Noviembre de 2002, pasada por ante la
Escribana **ANA MARIA MEDRANO ORTIZ**, y cuyo dominio se inscribió en el
Registro de la Propiedad en la Matrícula N-35121.- y **II) CERTIFICA-**
DOS ADMINISTRATIVOS: De los Certificados que archivo bajo el número
de esta escritura, doy fe, resultan: a) del expedido por el Registro
Inmobiliario número 74537----- de fecha 27 de Diciembre de 2002, el
dominio consta inscripto en la forma expresada, y lo deslindado no
registra embargos, hipotecas, restricciones, interdicciones, ni
otros derechos reales; No existen anotadas inhibiciones por las per-
sonas mencionadas en la solicitud; y b) con respecto a las deudas
que pudieren existir por Impuesto Inmobiliario, Dipos, y Municipali-



PROTOCOLO NOTARIAL



M 00070280

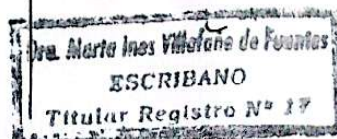
dad, la donataria expresamente se hace cargo de las mismas, liberando a la escribana autorizante de toda ulterior responsabilidad.-

III) DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA: Conforme lo dispuesto por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) mediante Resolución General nº 348 dejo expresa constancia que las comparecientes se encuentran inscriptas, a saber: la señora FRANCISCA GARCIA bajo el CUIT/CUIL: 20-02527454-8; y la señorita MARIA MARCELA ROSATTI bajo el CUIT/CUIL: 27-25853177-4.- **IMPUESTA** la señorita **MARIA MARCELA ROSATTI**, del contenido de la presente escritura de **DONACION** otorgada a su favor, manifiesta su expresa conformidad, la acepta en todos sus términos, Y AGREGA, Que se encuentra en posesión real, material y efectiva de lo donado, libre de todo ocupante y todo tipo de ocupación, y Que para la suscripción de esta escritura ha contado con el debido asesoramiento.- **LEIDA Y RATIFICADA** así la otorgan y firman por ante mi, doy fe.- Sello M 00070279 y 70 280; y/R: Buenos Aires, C. Valen -

Francisca Garcia

Maria Marcela Rosatti

[Firma]



Expediente: 2603/24
Carátula: ROSATTI MARIA MARCELA C/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1
Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS
Fecha Depósito: 19/03/2025 - 00:00
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27282920420 - ROSATTI, MARIA MARCELA-ACTOR
90000000000 - SANCHEZ, JAVIER ALFREDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2603/24



H106018381256

JUICIO: ROSATTI MARIA MARCELA c/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2603/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 18 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver el pedido de entrega provisoria del inmueble del que;

RESULTA

El 9 de diciembre de 2024, la letrada Paola Varela se presentó en su carácter de apoderada de Maria Marcela Rosatti, conforme lo acreditó con la copia simple del poder especial expedido por el Colegio de Abogados de Tucumán e inició demanda de desalojo en contra de Javier Alfredo Sánchez y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle Rivadavia n.º 1489/91/95 de esta ciudad. En dicha oportunidad, solicitó la entrega anticipada del bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 491 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante, CPCCT).

En la primera audiencia celebrada el día de la fecha, conforme a lo dispuesto en los artículos 489 y 466 del CPCCT, compareció la parte actora junto a su letrada apoderada y no así la parte demandada. Al no resultar posible una conciliación entre las partes, la causa se abrió a prueba y la accionante, a través de su mandataria, ofreció la prueba documental incorporada al expediente. Concluida la audiencia, los autos quedaron en estado de despacho para la resolución de la medida cautelar solicitada pasaron para practicar planilla fiscal y para resolver la entrega anticipada.

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 estas consideraciones, se advierte que, al promover la demanda, la Sra. Maria Marcela Rosatti dijo ser la titular dominial del inmueble de calle Rivadavia n.º 1489/91/95 identificado con el padrón inmobiliario n.º 16270 inscripto en la matricula registral N-35121. Asimismo, refirió que el 01 de enero del año 2017 celebró con el demandado un contrato de locación con vigencia desde el 01 de febrero del mismo año por un plazo de duración de 24 (veinticuatro) meses expirando de pleno derecho en fecha 01 de febrero de 2019. Explicó que una vez vencido ese plazo, el demandado sostuvo una postura reticente en firmar un nuevo contrato alegando un “vínculo de amistad y confianza” que lo unía al Sr. Alejandro Martín Jose Zaldivar, cónyuge de la actora.

Sostuvo que, con el transcurso de los meses, el demandado dilató y evadió sistemáticamente la firma de un nuevo contrato, esgrimiendo diversas excusas, entre ellas, la llegada de la pandemia por COVID-19 en el año 2020. Afirmó que dicha actitud persistió aun después de superada la emergencia sanitaria, lo que redundó en un beneficio exclusivo para el nombrado, quien, dadas las circunstancias y durante un tiempo prolongado, se le hizo una merma importante en el valor mensual del alquiler.

Comentó que a principios del año en curso en más de una oportunidad informó al demandado que, dados los constantes incumplimientos y la inconveniencia de continuar con un acuerdo verbal, en el mes de marzo, indefectiblemente, se vería en la necesidad de instrumentar el contrato. Asimismo, informó que se actualizaría el valor del alquiler, acorde al tamaño y destino del inmueble y ante todo, a las condiciones generales del mercado. Relata que a pesar de eso siempre recibió, en el mejor de los casos, respuestas evasivas y ante todo, pagos incompletos.

Manifestó que, conforme surge de las conversaciones de WhatsApp, el demandado mantuvo en todo momento una actitud evasiva y de maltrato, destacando especialmente la situación de violencia económica que atraviesa este caso. Describió diversas situaciones de violencia que atribuye al demandado, quien habría intentado asumir el rol de víctima en una causa por lesiones leves contra el esposo de la actora, evidenciando así su intención de manipular los hechos y abusar de la buena fe de la Sra. Rosatti.

Destacó que al no haber oficializado en tiempo y forma la opción de prórroga estipulada en el contrato, ni accedido a los reiterados requerimientos para formalizar un nuevo acuerdo, intimó al demandado mediante carta documento N° 27329783, de fecha 21/05/24, a fin de que en un plazo de diez días desocupe y entregue el inmueble pero que no obtuvo respuesta alguna por parte del accionado.

Por su parte, como se dijo anteriormente, el demandado no se apersonó en la audiencia celebrada el día de la fecha a estar a derecho ni contestó la demanda, carga procesal establecida en su propio interés. Ello, pese a encontrarse debidamente notificado (cfr. cedula recibida personalmente SAE 10/02/25).

Para retomar con los recaudos de procedencia de la medida, resulta necesaria como he dicho, la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado, de modo tal que -según un cálculo de probabilidades- sea posible anticipar que en el proceso principal se declarará la certeza del derecho, sin que ello implique prejuzgamiento.

En el presente caso, del relato de los hechos expuestos en la demanda se desprende que el desalojo ha sido promovido por la causal de vencimiento del plazo locativo y por falta de pago del precio del alquiler. Además se constata que la "litis" se encuentra trabada y que en la audiencia, la actora ofreció como caución real el inmueble en cuestión.

Ahora bien, del análisis de las constancias obrantes en autos se advierte que, a pesar de que se acompañó el informe de dominio (SAE 09/12/24), no habría otros elementos probatorios referidos al contrato de locación que se invoca. Se destaca al efecto que en la audiencia, la actora compareció munida de documentación que quiso adjuntar pero no se le permitió incorporar nuevos documentos, distintos a los presentados junto con el escrito de demanda.

Todo ello dificulta tener por probado, siquiera en términos verosímiles, el vínculo contractual, su plazo de vigencia y la supuesta mora en el pago de los alquileres.

Cabe señalar que, como he dicho, de acuerdo con lo establecido en el artículo 491 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, la procedencia de la entrega anticipada está supeditada a la acreditación de la verosimilitud del derecho invocado. No se exige una prueba rigurosa de la existencia del derecho, sino la configuración de una presunción cierta, partiendo de la premisa de que el derecho a tutelar no es aún una certeza, sino una posibilidad.

En el presente caso, por las razones invocadas, no es posible formar el juicio de probabilidad mínimo requerido para adoptar una decisión que altere el *statu quo* del bien en litigio.

Por ello;

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR al pedido de entrega anticipada del inmueble objeto de este juicio, efectuado por la parte actora.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 18/03/2025

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/c39609a0-03ff-11f0-a11c-af85aef1150c>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c4fff060-03ff-11f0-9bd2-6f41d8a81e20>

APELA – SOLICITA SE FORME INCIDENTE DE ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLE

SR. JUEZ CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA I NOM.

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1

JUICIO: “ROSATTI MARIA MARCELA C/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/ DESALOJO”. EXPTE: 2603/24.-

Paola de L. Varela, abogado, MP 10.104, L° P F° 604, celular de contacto 381-4654028, constituyendo domicilio a los efectos procesales en casillero digital nro. 27282920420, ante VS respetuosamente me presento y digo:

I- OBJETO: Habiendo sido notificada de la sentencia interlocutoria recaída en fecha 18/03/2025, en tiempo y forma vengo a presentar **recurso de apelación respecto a la misma** y solicitar se forme INCIDENTE DE ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLE.

II- PROCEDENCIA- EXCEPCION A LA REGLA DE LA INAPELABILIDAD DEL ART. 492 CPCC.

Si bien nuestro Digesto de rito, en el art. 492, establece como regla la inapelabilidad *si el actor fuere el titular registral del inmueble*, jurisprudencia de nuestros tribunales locales establecen que “*vedarle la apelación al accionante cuando le es denegada la entrega anticipada, resulta una interpretación en extremo rigurosa, máxime cuando es "a contrario sensu" de la letra de la ley, que no persigue otro fin que el de proteger los derechos del actor-propietario otorgándole celeridad al recupero, entre otras, frente a una situación de ocupación ostensiblemente ilegítima*, como la que se presenta en los autos del rubro, aun cuando mi poderdante no hubiere adjuntado copia del contrato pertinente tal circunstancia no tiñe de inverosimilitud al derecho esgrimido, toda vez que junto con el escrito de demanda, la actora ha acreditado su derecho de propiedad, adjuntando copia de escritura pública. Sin perjuicio de ello, la falta de comparecencia del ocupante del inmueble hace más verosímil el derecho de esta parte. Repare V.E. que, aún encontrándose debidamente notificado el demandado no se ha apersonado a la audiencia convocada a estar a derecho, ni contesta demanda, cargas procesales establecidas en su propio interés, falta que acarrea el deber de meritar la conducta omisiva del accionado como reconocimiento de la verdad de hechos de la demanda, tal incontestación coloca al magistrado frente a hechos **provisoriamente ciertos** que no necesitan de mayor exigencia probatoria de parte del justiciable beneficiado por tal presunción.

Agravia el derecho de esta parte la decisión del A Quo fundada en la falta del instrumento del negocio jurídico, cuando en realidad la verosimilitud del derecho se ha acreditado probando la titularidad de dominio, agravándose la situación ante la falta de pago del canon locativo desde ya hace casi un (1) año, privando a esta parte y a mi familia de

recursos más que necesarios en la coyuntura por la que atravesamos.

En concordancia con lo expuesto, la Excma. Cámara ha manifestado que: *“El art. 491 del CPCC, ley n.º 9.531, requiere la acreditación de la "verosimilitud del derecho", en principio sin ninguna calificación especial, lo cierto es que se establece como requisito de procedencia de la medida, que la litis se encuentre trabada. En razón de ello, la verosimilitud del derecho, entendida como la probabilidad de la existencia del derecho pretendido, debe ser examinada con una profundidad superior a la que surgiría de una medida tramitada inaudita parte, lo cual encuentra justificativo por la trascendencia que tiene el instituto que se analiza (Scokin, Silvina, op. cit.), el cual modifica una situación de hecho existente y su objeto coincide, en definitiva, con el del proceso principal (Salgado, Alí Joaquín, op. cit. p. 426). Con tal premisa, advertimos que al contestar la demanda, en fecha 08/06/2022, el coaccionado Cabello Galindo negó "tener relación contractual de la característica invocada por el actor" (SIC) y asimismo negó la firma inserta en el contrato de alquiler acompañado por el actora. No obstante, en su relato de los hechos, manifestó expresamente ser inquilino de la accionante desde el 01/07/2019, sin adicionar otras precisiones, como la relativa a la fecha de duración del contrato por él invocado como sustento de su ocupación. Así las cosas, en virtud de los términos de la posición asumida en las actuaciones por el propio demandado, la verosimilitud del derecho que la parte actora persigue, resulta suficientemente acreditada” (Sentencia 202 de fecha 22/06/2023. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala3).*

Al respecto, conforme la doctrina que surge de los considerandos esgrimidos por la Excma. Cámara, en contraposición con los argumentos de la decisión que apelo, cuanta mayor verosimilitud del derecho existe si el demandado, con conocimiento del pedido, **no ha ejercido oposición fáctica ni procesal alguna**. En este sentido, a S.E. pido se revoque por contrario imperio la sentencia en recurso y oportunamente se haga lugar a la entrega anticipada del inmueble.

III- PETITORIO:

Por lo expuesto, a SE pido:

- 1- Tenga por presentado en tiempo y forma el recurso de apelación interpuesto.
- 2- Se forme incidente a los fines de la tramitación del recurso por cuerda separada.
- 3- Se haga lugar a la apelación planteada y se ordene la entrega anticipada del inmueble.

Proveer de conformidad,

JUSTICIA

Expediente: **2603/24**
Carátula: **ROSATTI MARIA MARCELA C/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **DECRETO**
Fecha Depósito: **28/03/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27282920420 - *ROSATTI, MARIA MARCELA-ACTOR*
90000000000 - *SANCHEZ, JAVIER ALFREDO-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2603/24



H106018393538

JUICIO : ROSATTI MARIA MARCELA c/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2603/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán. Proveyendo lo pertinente al escrito con fecha de recepción 21/03/2025 presentado por VARELA,RITA PAOLA DE LOURDES:

Se concede en relación el recurso de apelación interpuesto por la actora conforme art. 492 del CPCyC. Acompañe el apelante en el plazo de cinco días copia de las piezas o registros que estime pertinentes y necesarias bajo apercibimiento de tenerlo por desistido del recurso en caso de incumplimiento (art. 774 tercer párrafo del CPCyC). AMDLMP. 2603/24

Actuación firmada en fecha 27/03/2025

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>.