

Expediente: **862/26**

Carátula: **PEREZ MIGUEL C/ VALLEJO GRACIELA SUSANA Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **04/06/2026 - 00:00**

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

23311270494 - PEREZ, Miguel-ACTOR

90000000000 - VALLEJO, GRACIELA SUSANA-DEMANDADO

90000000000 - NANNI, Marta Estela de Fatima-DEMANDADO

90000000000 - BURGOS, Sergio Ricardo-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 862/26



H106039163838

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

JUICIO: "PEREZ MIGUEL c/ VALLEJO GRACIELA SUSANA Y OTROS s/ DESALOJO". Expte. N° 862/26.

San Miguel de Tucumán, 03 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "PEREZ MIGUEL c/ VALLEJO GRACIELA SUSANA Y OTROS s/ DESALOJO".

RESULTA:

Que en fecha 24/02/2026 se presenta Miguel Pérez, por intermedio de su apoderado, Sr. Leopoldo Raúl Sancho, con patrocinio letrado de la Dra. Verónica Inés Labastida Huerta, promoviendo juicio de desalojo monitorio en los términos del art. 528 inc. 3° del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, en contra de Graciela Susana Vallejo, Marta Estela de Fátima Nanni y Sergio Ricardo Burgos, estos últimos en carácter de garantes solidarios, solicitando la restitución y desocupación del inmueble sito en calle Lamadrid N° 1249, Piso 3, Departamento "D", de la ciudad de San Miguel

de Tucumán, con fundamento en las causales de falta de pago y vencimiento del plazo locativo.

Manifiesta que en fecha 02/09/2022 celebró con la demandada un contrato de locación con destino a vivienda familiar, por el plazo de treinta y seis (36) meses, cuyas firmas fueron certificadas ante el Registro Notarial N° 51 de la Provincia de Tucumán.

Refiere que la locataria incurrió en mora respecto del pago de los cánones locativos, expensas y servicios desde el mes de febrero de 2025, agregando que el plazo contractual se encuentra vencido. Señala que, en razón de ello, los demandados fueron intimados mediante cartas documento del Correo Argentino N° CD364578333, CD364578320, CD364578316 y CD364578302, sin que regularizaran su situación.

Asimismo, declara bajo juramento la autenticidad de la documentación acompañada, conforme lo previsto por el art. 527 del CPCCT, y adjunta acta de cierre de mediación sin acuerdo.

Por providencia de fecha 08/10/2025 se dispuso el pase de los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Encontrándose la causa en estado de resolver, corresponde confrontar los hechos alegados por la actora con los elementos probatorios incorporados al proceso, a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada.

De acuerdo al artículo 528, inc. 3° del CPCCT: “Podrá promoverse proceso monitorio cuando el actor presente instrumento público o privado reconocido judicialmente o con firma certificada por escribano público, de cuyo contenido surja el derecho en que se funda la acción, y las controversias versen sobre: 3. Desalojo de bienes inmuebles por la causal de vencimiento del plazo contractual y/o por falta de pago, siempre que se hubiere justificado por medio fehaciente la interpelación al locatario que establecen las leyes vigentes, en su caso”

En el caso bajo estudio, surge de las constancias de autos que la parte actora acompañó con la demanda contrato de locación con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, celebrado entre el Sr. Miguel Pérez, por intermedio de su apoderado Sr. Leopoldo Raúl Sancho —en carácter de locador—, la Sra. Graciela Susana Vallejo —como locataria— y los Sres. Marta Estela de Fátima Nanni y Sergio Ricardo Burgos —en carácter de garantes solidarios—, respecto del inmueble ubicado en calle Lamadrid N° 1249, Piso 3, Departamento “D”, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Dicho instrumento privado que cuenta con firmas certificadas por ante escribano público, dotado de fecha cierta (art. 317 del CCCN), es eficaz y oponible a la demandada y a terceros, sin que pueda la accionada desconocerlo (art. 314 del CCCN). De allí que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que la actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar, y que la demandada ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario, revistiendo el carácter de tenedor precarios, con obligación de restituir (art. 1210 del CCCN).

Respecto de la falta de pago invocada como causal de desalojo, la actora manifiesta que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones locativos, expensas y servicios desde el mes de febrero de 2025. Asimismo, de la cláusula segunda del contrato acompañado surge que el plazo de duración de la locación fue pactado en treinta y seis (36) meses, comenzando el día

02/09/2022 y finalizando, en consecuencia, el 02/09/2025, circunstancia que permite tener por configurada la causal de vencimiento del plazo contractual invocada en la demanda.

A fin de intimar fehacientemente a los accionados, la parte actora remitió las cartas documento identificadas como N° CD364578333, CD364578320, CD364578316 y CD364578302, cuya documentación fue acompañada con la demanda. De dichas comunicaciones surge acreditado el cumplimiento del recaudo previsto en el artículo 528, inciso 3°, del CPCCT.

Asimismo, la accionante efectuó la declaración prevista en el artículo 531 del mismo cuerpo normativo, manifestando bajo juramento que los hechos expuestos y la documentación acompañada resultan auténticos.

En tales condiciones, encontrándose cumplidos los recaudos exigidos por los artículos 528 y concordantes del CPCCT, corresponde hacer lugar a la demanda monitoria de desalojo promovida por Miguel Pérez en contra de Graciela Susana Vallejo, Marta Estela de Fátima Nanni y Sergio Ricardo Burgos, debiendo los demandados restituir a la actora, libre de personas y cosas, el inmueble ubicado en calle Lamadrid N° 1249, Piso 3, Departamento "D", de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en el plazo de diez (10) días.

Las costas se imponen a la parte demandada vencida, conforme al principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 534 inc. 1° del CPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente demanda monitoria de desalojo promovida por **PEREZ MIGUEL** en contra de **VALLEJO GRACIELA SUSANA, NANNI MARTA ESTELA DE FATIMA y BURGOS SERGIO RICARDO**, conforme lo considerado. En consecuencia, condeno a los demandados a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y cosas, en el plazo de **DIEZ (10) DÍAS DE QUEDAR FIRME LA PRESENTE Y EN CASO DE AUSENCIA DE OPOSICIÓN FUNDADA**, el inmueble ubicado en calle Lamadrid N° 1249, Piso 3, Departamento "D", de la ciudad de San Miguel de Tucumán, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso necesario.

2) COSTAS a los demandados, como se consideran

3) HACER SABER a los accionados que podrán formular oposición fundada a la presente resolución en el término de **DIEZ (10) DÍAS**, en cuyo caso quedará suspendida su ejecución. Vencido dicho plazo sin oposición, la resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes. A tal fin, cítese a los demandados en su domicilio real, en el especial fijado en el contrato y en el inmueble objeto del presente juicio, con entrega de copias de la demanda y documentación acompañada, conforme lo normado por los arts. 498 y 499 del CPCCT.

4) HACER SABER a las partes que, en caso de rechazo de la oposición deducida por los demandados, si ésta se formulara de manera temeraria, maliciosa o abusando del proceso mediante articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se impondrá multa a su cargo a favor de la parte actora. Igual sanción se aplicará a la parte actora si incurre en tal conducta.

5) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV^a Nominación

Actuación firmada en fecha 03/06/2026

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/630e1190-5b5c-11f1-b9fc-5f42dbddc41e>