

Expediente: **4106/25**

Carátula: **ABRAHAM JAITT S.R.L. C/ OJEDA JUAN FEDERICO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **06/11/2025 - 00:00**

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

23281470094 - ABRAHAM JAITT S.R.L., -ACTOR

90000000000 - OJEDA, Juan Federico-DEMANDADO

90000000000 - DIAZ, Juan Carlos-DEMANDADO

23281470094 - MOLINA GAUDIOSO, MARIA SOLEDAD-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 4106/25



H106028759014

### **JUZGADO DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA II° NOMINACIÓN**

**JUICIO: ABRAHAM JAITT S.R.L c/ OJEDA JUAN FEDERICO Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE: 4106/25.-**

San Miguel de Tucumán, 05 de noviembre de 2025

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos y;

#### **RESULTA:**

Que en fecha 23/09/2025 (conforme surge del sistema informático) se presenta la Sra. Sara Lía Azar de Jaitt, en su carácter de socia gerente de la razón social Abraham Jaitt S.R.L, mediante su letrada apoderada María Soledad Molina Gaudioso e inicia juicio de desalojo monitorio en contra de Juan Federico Ojeda (como locatario) y de Juan Carlos Díaz (como garante) y/o cualquier otro ocupante, al reclamar la entrega y desocupación del local comercial n°4 de la galería Rose Marie, situada en calle Maipú n°150 de esta ciudad. Invoca las causales de falta de pago de los alquileres y de vencimiento del plazo locativo.

En fundamento de su demanda manifiesta que en fecha 24/06/2022 alquiló al Sr. Juan Federico Ojeda el local comercial n°4 para la venta de relojes y afines.

Comenta que acordaron un plazo locativo de 36 meses contados a partir del 01/05/2022 y que su vencimiento operó de pleno derecho el día 31/04/2025, sin que se hubiera pactado prórroga automática. Que se fijó la suma de \$19.500 para el primer año de locación, de \$21.500 para el segundo y de \$23.500 para el tercer y último año. Asegura que hace más de cinco meses el demandado incurre en falta de pago del canon locativo (mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2025), de expensas e impuestos, al incumplir de esta manera las cláusulas tercera y cuarta del contrato.

Expone que intimó al demandado de manera telefónica, vía mensajes de *whatsapp*, que regularice su situación contractual y abone los rubros adeudados. Asimismo, que envió correspondencia epistolar, sin obtener una respuesta favorable.

Manifiesta que el incumplimiento del demandado le generó a la sociedad actora daños patrimoniales de envergadura que comprometen seriamente el pago de sus obligaciones comerciales, fiscales y laborales que esta tiene a su cargo con grave afectación de su objeto societario.

Indica que tanto el locatario como el garante fueron requeridos al proceso de mediación y asumieron una actitud dolosa de incumplimiento y negativa de la entrega del local comercial n°4, lo que implicó que la mediación no prospere.

Destaca que en fecha 11/09/2025 en la causa "Abraham Jaitt S.R.L vs Bertinatti Marcela Fabiana y otros s/Desalojo. Expte n°2041/25" que tramita ante el Juzgado de Documentos y Locaciones de la III° Nominación, el magistrado interviniente resolvió condenar a los demandados a restituir el local comercial n°6, al considerar que le asistía derecho a la parte actora. Resalta que allí el magistrado entendió que el contrato resultaba claro al establecer tanto la fecha de finalización como las consecuencias derivadas de la falta de pago.

Asimismo, señala que el aquí demandado ha contratado con una persona jurídica que debe cumplir mensualmente con sus obligaciones fiscales, comerciales y laborales, con empleados a su cargo con contrataciones vigentes; entidad que se encuentra en un proceso de reestructuración societaria. Que en el mes de marzo del corriente año la parte actora inició los trámites de regularización de estos y otros locales ante las autoridades de ARCA, D.G.R, Defensa Civil y Catastro Municipal, como también en el ámbito judicial, con el fin de salvaguardar el objeto societario de Abraham Jaitt S.R.L, su patrimonio y a todos los terceros contratantes y socios.

Funda su derecho, ofrece prueba, recusa sin causa a esta magistrada y como medida cautelar solicita la entrega anticipada del inmueble de conformidad con lo normado en el art. 491 Procesal ley n°9531 (actual art. 494) y concordantes.

Finalmente, pone en conocimiento que en fechas 28/08/2025 y 03/09/2025 el locatario realizó declaraciones en diversos medios de comunicación, en las que agravió públicamente a la socia gerenta, Sra. Azar Sara Lía, y a sus familiares (socios), al tergiversar deliberadamente la situación de incumplimiento en la que se encuentra y al colocarse falazmente en el rol de víctima.

Expone que dichas manifestaciones públicas -difundidas en transmisiones en vivo por redes sociales como *Facebook* e *Instagram*, así como en programas televisivos-, motivaron la promoción de una acción por calumnias e injurias, que tramita bajo el Legajo C10/2025, caratulado "Díaz Ariel Antonio, Godoy Griselda Elena y Ojeda Juan Federico vs Azar Sara Lía s/Calumnias art. 109, Injurias art. 110" radicado en la Oficina de Gestión de Audiencias del fuero penal.

Agrega que el 22/08/2025 el Sr. Ojeda desplegó una actitud hostil y amenazante en contra del portero de la galería, Sr. Orlando Núñez, quien debió formular la correspondiente denuncia penal. Ello dio lugar al Legajo S-069072/2025 caratulado "Ojeda Juan Federico s/Amenazas - Art. 149 bis, párr. 1. Víctima: Núñez Orlando Enrique", actualmente radicado en la Unidad Fiscal de Decisión Temprana. Expone que tales antecedentes permiten advertir que la conducta del Sr. Ojeda no sólo se reduce al incumplimiento de sus obligaciones contractuales, sino que trasciende al ámbito social y penal, al proyectar un cuadro de hostilidad,

violencia y desprestigio hacia la contraparte y su entorno.

Así, considera que mantenerlo en la tenencia del inmueble locado importa un riesgo concreto de nuevas agresiones y un menoscabo adicional a los derechos de la parte actora. Por ello, y como única vía idónea para asegurar la paz social, la integridad de las personas involucradas y la tutela efectiva de los derechos patrimoniales comprometidos es que considera que resulta imprescindible disponer la entrega anticipada del inmueble, para evitar así la consolidación de un daño mayor e irreparable.

Por providencia del 01/10/2025 se dispuso no hacer lugar a la recusación sin causa peticionada, a raíz de lo dispuesto por el art. 527 Procesal ley n°9531 (actual art. 530).

Mediante presentación del 03/10/2025 la actora precisó que en el contrato constitutivo de la razón social actora fueron oportunamente designadas como socias gerentes las Sras. Sara Lía Azar de Jaitt y Ana Jaitt, quienes ejercían de manera conjunta las funciones de administración y representación de la sociedad. D esignación que surge en la cláusula séptima del contrato social de fecha 31/05/2017, de la que se desprende que la administración, representación legal y uso de la firma social Abraham Jaitt S.R.L está a cargo de las dos socias gerentes.

Agrega que el 04/10/2023 se produjo el fallecimiento de la Sra. Ana Jaitt, lo cual determinó una modificación en la estructura de la gerencia social. Que a partir de dicho suceso, la totalidad de las facultades de administración y representación de la sociedad quedaron en cabeza de la socia gerente sobreviviente, la Sra. Sara Lía Azar de Jaitt, para continuar el giro comercial de la firma y cumplir con las obligaciones que recaen mensualmente sobre el ente societario.

Así expone que conforme a lo previsto por la normativa societaria, la representación legal de la sociedad quedó radicada en su persona, al ser la única habilitada para ejercer los derechos y acciones que correspondan en defensa del patrimonio, objeto e interés societario. Es por esta razón que alega que la presente acción de desalojo se promueve bajo la sola firma de la Sra. Sara Lía Azar de Jaitt, en su carácter de socia gerente de Abraham Jaitt S.R.L, al resultar plenamente legitimada para tal fin.

Indica que la Sra. Sara Lía Azar de Jaitt, en representación de la sociedad actora, es quien responde ante los organismos fiscales y de seguridad social, quien cumple con las cargas patronales del personal dependiente de la firma como de la Galería Rose Marie, quien celebra los contratos de locación realizados con posterioridad al fallecimiento de la Sra. Ana Jaitt, quien garantiza los compromisos asumidos con terceros e inquilinos, quien vela por la seguridad de la galería y quien realiza todo tipo de acto administrativo y judicial en protección del objeto y patrimonio societario.

Además, destaca que si bien existe una reciente sucesión en trámite de la causante Ana Jaitt -iniciada el día 16/12/2024- respecto de un único bien declarado por sus dos hijos como acervo hereditario de esta última, en dicho proceso sucesorio no fue denunciada por sus herederos ninguna circunstancia y/o bien que se encuentre directamente relacionado con la firma Abraham Jaitt S.R.L. y/o la galería Rose Marie, por lo que la sociedad continúa con la gerencia de la Sra. Azar de Jaitt en representación de los intereses societarios hasta el día de la fecha.

Finalmente, aporta certificado de defunción de la Sra. Ana Jaitt, expedido por Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas de Buenos Aires y testimonio del primer decreto de la sucesión “Lang Luis y otra s/Sucesión” que data del 12/02/2025.

Por decreto del 08/10/2025 se dispuso el pase del presente expediente a dictar sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

Que la razón social actora Abraham Jaitt S.R.L, por intermedio de su socia gerente Sara Lía Azar, inicia juicio de desalojo monitorio en los términos del art. 525 inc. 3) Procesal ley n°9531 (actual art. 528 inc. 3) en contra de Juan Federico Ojeda (en su condición de locatario) y de Juan Carlos Díaz (como garante), al reclamar la entrega y desocupación del local comercial locado n°4 de la galería Rose Marie, ubicada en calle Maipú n°150 de esta ciudad. Invoca las causales de vencimiento de contrato y de falta de pago del canon locativo.

Así planteada la cuestión, cabe señalar que el art. 528 inc. 3) Procesal ley n°9531 establece, en lo que aquí interesa, que “*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 de 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 efecto entonces, frente a una demanda de desalojo monitoria incoada en la causal de vencimiento de plazo locativo y/o falta de pago, corresponde a la parte actora acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con el demandado (el cual debe estar reconocido judicialmente o con firma certificada por escribano público), que éste se encuentra vencido y que se interpeló fehacientemente al locatario la restitución del bien.

Sentado ello, surge de las constancias de autos que la parte actora acompañó con la demanda un contrato de locación de fecha 24/06/2022, con firmas certificadas por la Escribana Pública Lila Claudia Dabbah -para el caso de la firma de la Sra Ana Jaitt- y del Notario Gonzalo Martínez Iriarte -para las firmas de los Sres. Sara Lía Azar, Juan Federico Ojeda y Juan Carlos Díaz-, cuya copia certificada se encuentra reservada en caja fuerte de este juzgado. Instrumento celebrado entre la razón social actora Abraham Jaitt S.R.L, en su carácter de locadora, representada -en ese acto- por sus socias gerentes Sara Lía Azar y Ana Jaitt de Lang, y por Juan Federico Ojeda (como locatario), respecto del mencionado inmueble -local comercial n°4 de la galería Rose Marie-, por un plazo de 36 meses a contar desde el día 01/05/2022 hasta el 31/04/2025 (cláusulas primera y segunda);

plazo que a la fecha de inicio de la presente acción (que data del 15/08/2025) se encuentra vencido.

De allí que, al encontrarse acreditado en autos la existencia del contrato de locación que unió a las partes y el carácter de locadora de Abraham Jaitt S.R.L, la legitimación activa de la parte actora -en virtud de la argüida relación contractual- luce acreditada.

Ahora bien, con respecto a la representación de dicha razón social en este litigio, la razón social actora se presentó mediante su socia gerente Sara Lía Azar. En este punto es importante destacar que surge de la copia digitalizada aportada del “contrato social de Abraham Jaitt S.R.L” del 31/05/2017, que la administración, representación legal y uso de la firma social actora está a cargo de dos socias gerentes (las Sras. Ana Jaitt y Sara Lía Azar) quienes desempeñarán su cargo por el término que dure la sociedad y actuarán en forma conjunta (cláusula séptima del contrato). Además, que ellas dos conjuntamente fueron quienes suscribieron el contrato locativo celebrado con los accionados el 24/06/2022. Asimismo, que también fue aportada copia digitalizada del acta de defunción expedida por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas de la cual surge que el 04/10/2023 falleció una de las socias gerentes de la razón social actora, esto es la Sra. Ana Jaitt.

En consecuencia, ante el fallecimiento de una de las dos socias gerentes de la parte actora, es procedente que dicha razón social a los fines del presente proceso de desalojo comparezca por intermedio de su única socia gerente existente, esto es la Sra. Sara Lía Azar.

Así entonces, vencido el contrato de alquiler aportado, se advierte que la locación continuó hasta el presente en los términos del art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación. Y si bien la parte demandada tenía derecho a permanecer en el uso y goce del bien, ello era hasta que su restitución le sea solicitada por la parte locadora, quien puede pedir su devolución en cualquier tiempo, sin importar el término que hubiera continuado el locatario en el uso del inmueble después de vencido el término del contrato.

En consecuencia, no obstante que la parte actora no aportó los acuses de recibo de las cartas documento remitidas al locatario, se encuentra acreditado el requerimiento fehaciente de restitución del local comercial en ocasión de producirse la audiencia de mediación prejudicial en fecha

11/09/2025, celebrada con la presencia de las partes en el marco del presente proceso de desalojo, en donde el objeto de la pretensión del requirente radicó en su voluntad de restitución del bien. Véase el requerimiento de mediación que reza que su objeto es el desalojo y cobro de los alquileres y expensas y acta de cierre sin acuerdo del 11/09/2025.

Así, con la documentación mencionada se puede concluir razonablemente que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpelar a los demandados por medio fehaciente (art. 528 inc. 3 Procesal ley n°9531).

Además, la accionante formuló la declaración requerida por el art.531 Procesal ley n°9531 en su escrito de demanda al manifestar que la información suministrada en dicha presentación es verdadera.

De esta manera, al encontrarse cumplidos los requisitos exigidos por los arts. 528 y cc. Procesal ley n°9531 y atento lo normado por el art. 1217 inc. a) del CCyCN en donde basta la comprobación de una de las causales invocadas por la parte locadora para que proceda el desahucio petitionado, corresponde **hacer lugar** a la demanda de desalojo interpuesta por Abraham Jaitt S.R.L (representada en el presente litigio por su socia gerente Sara Lía Azar) en contra de Juan Federico Ojeda; por lo que este último debe desocupar el local comercial n°4 de la galería Rose Marie, ubicada en calle Maipú n°150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en el término de 10 días de quedar firme la presente.

Por otra parte, en cuanto al Sr. Juan Carlos Díaz, contra quien también se promovió este juicio de desalojo monitorio, cabe señalar que del contrato de locación antes referido (del 24/06/2022), de su cláusula décimo segunda, surge su carácter de garante y que en tal carácter se promovió en autos la demanda en su contra. Como es sabido, el proceso de desalojo tiene como objeto la entrega de un inmueble respecto de los obligados y ocupantes y no resulta dicha obligación exigible respecto del garante, ya que no reviste la calidad de ocupante; por lo que en este estado del proceso y con los elementos obrantes en autos **no corresponde hacer lugar** a la demanda intentada en su contra por falta de legitimación pasiva, al no haberse invocado ni acreditado su carácter de ocupante del bien objeto de litis.

Por otra parte, se hace saber a la parte demandada Juan Federico Ojeda que podrá suspender los efectos de la presente sentencia mediante oposición fundada. Así, podrá oponerse fundamentadamente a esta resolución en un plazo de 10 días, debiendo especificar con claridad los hechos y el derecho que esgrima como fundamento de su oposición (art. 536 Procesal ley n°9531). Y, de no mediar oposición en el plazo indicado, esta resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.

Asimismo, debe decirse que, en el supuesto de oponerse en forma temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se le impondrá a la parte demandada una multa a favor de la parte actora. Igual multa se impondrá a la parte accionante que hubiere litigado con temeridad o malicia o abusando del proceso (arts. 534, inc. 4 y 542 Procesal ley n°9531).

Por último, corresponde aclarar que la presente resolución deberá notificarse en el domicilio real del demandado, con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada -cfr. 535 Procesal ley n°9531-; como así también en el domicilio especial fijado, atento a lo dispuesto en el art. 498 Procesal ley n°9531, que en el caso concreto es el local comercial objeto del presente juicio. Asimismo se hace constar que, a fin de garantizar el ejercicio del derecho de defensa en juicio respecto de los ocupantes del inmueble, se deberá cumplir el trámite previsto en los arts. 499 y 500 Procesal ley n°9531.

Corresponde ahora regular honorarios a la letrada interviniente por la parte actora conforme lo dispuesto por el art. 57 de la ley n°5480, considerando como monto del juicio el valor locativo de treinta y seis (36) meses, por tratarse de un local comercial (cláusula primera y segunda del contrato del 24/06/2022).

Ahora bien, según la siguiente doctrina legal: *“Para el cálculo de intereses que corresponda adicionar a la suma que resulte luego de adoptar los parámetros que fija el primer párrafo del art. 57 de la Ley N° 5.480, ha de efectuarse dicho cómputo desde la fecha de inicio de la relación locativa, cuando el precio hubiese sido determinado en un monto fijo mensual, e igual para todos los períodos; si el canon hubiere sido establecido en forma escalonada, dicho cómputo habrá de efectuarse desde el mes de inicio del valor pactado por las partes para el último período”* (CSJT, Sala Civil y Penal, sentencia n°832 del 10/08/2015).

En el contrato mencionado, como se dijo, el precio se estableció de manera escalonada de la siguiente forma: \$19.500 para el primer año de locación; \$21.500 para el segundo año; y \$23.500 para el tercero. En consecuencia, se tomará como base la suma de \$846.000, la cual surge de multiplicar el valor locativo del último período (\$23.500) por 36 meses, conforme lo dispuesto en el art. 57 de la ley n°5480 y la doctrina legal citada. A dicha suma se le adicionarán los intereses de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina, desde el mes de inicio del valor pactado por las partes para el período final (01/05/2024) hasta el 05/11/2025, resultando así el monto de \$1.426.373,77 como base regulatoria.

A los fines de merituar los honorarios de la letrada María Soledad Molina Gaudioso, se considerará la labor desarrollada en el caso, el éxito obtenido y demás elementos de ponderación del art. 15 de la ley arancelaria.

Sobre la base fijada se aplica el porcentual de 15% de la escala prevista por el art. 38 de la ley arancelaria.

En el caso, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal del art. 38 último párrafo de la ley arancelaria, por lo que corresponde fijarlos en el valor de una consulta escrita de abogado vigente al día de la fecha adicionándose el 55% correspondiente a los honorarios procuratorios (art. 14 de la normativa arancelaria citada).

Atento al resultado arribado, las costas se imponen al demandado Juan Federico Ojeda por resultar vencido (arts. 61, 63 y 534 inc. 1 Procesal ley n°9531).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I) NO HACER LUGAR** a la presente demanda de desalojo monitorio promovida por Abraham Jaitt S.R.L en contra de Juan Carlos Díaz (en su carácter de garante), por falta de legitimación pasiva, conforme lo considerado.

**II) HACER LUGAR** a la presente demanda de desalojo monitorio promovida por **ABRAHAM JAITT S.R.L** (representada por su socia gerente Sara Lía Azar) en contra de **JUAN FEDERICO OJEDA**, de acuerdo a lo considerado. En consecuencia, se condena al demandado a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y cosas, en el plazo de **DIEZ DÍAS DE QUEDAR FIRME LA PRESENTE Y EN CASO DE AUSENCIA DE OPOSICIÓN FUNDADA** (cfr. art. 504 inc.1 Procesal ley n°9531), el **local comercial n°4 de la galería Rose Marie, situada en calle Maipú n°150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán**; bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento en caso de ser necesario.

**III) COSTAS** al demandado, en mérito a lo expuesto.

**IV) HACER SABER** al accionado Juan Federico Ojeda que **PODRÁ FORMULAR OPOSICIÓN FUNDADA** a la presente resolución en el término de **DIEZ DÍAS**, en cuyo caso quedará **SUSPENDIDA** su ejecución. Caso contrario, quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes a tales efectos. A tal fin, cítese al demandado en su domicilio real, con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada; como así también en el domicilio especial fijado en el contrato (local comercial objeto del presente juicio), debiéndose dar cumplimiento con lo normado por los arts. 499 y 500 Procesal ley n°9531.

**V) DÉSE ESTRICTO CUMPLIMIENTO** por parte del **Sr. Oficial Notificador** con lo dispuesto en los arts. 499 y 500 Procesal ley n°9531 a fin de determinar la existencia e identidad de los **OCUPANTES** del inmueble y de hacerles conocer lo aquí dispuesto y **HAGA CONOCER** que la presente sentencia será efectiva contra todos los ocupantes (art. 503, hoy 506 Procesal) y que podrán suspender los efectos de la presente sentencia mediante oposición fundada en el plazo de **DIEZ DÍAS**.

**VI) HACER SABER** a las partes que en el caso de rechazo de la oposición que dedujere la parte demandada, si la misma es formulada de manera temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se le

impondrá una multa a favor de la parte actora. Igual multa se impondrá a la parte accionante que hubiese obrado con temeridad o malicia o abusando del proceso.

**VII) REGULAR HONORARIOS** a la letrada **María Soledad Molina Gaudioso**, en el carácter de apoderada de la parte actora, en la suma de **PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL (\$868.000)**, los que en su caso devengarán desde la mora hasta su efectivo pago un interés equivalente a la **TASA ACTIVA** que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones ordinarias de descuento a treinta días.

**HÁGASE SABER**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**-JUEZ-**

Actuación firmada en fecha 05/11/2025

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI María Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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/bf580a60-a8f5-11f0-9115-9d3104ccb1d4>