

Expediente: 2044/25

Carátula: ABRAHAM JAITT S.R.L. C/ DIAZ ROSA ARGEMINA Y OTROS S/ DESALOJO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I

Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)

Fecha Depósito: 04/03/2026 - 00:00

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

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

90000000000 - DIAZ, Rosa Argemina-DEMANDADO

90000000000 - DIAZ, Ariel Gustavo-DEMANDADO

JUICIO: ABRAHAM JAITT S.R.L. c/ DIAZ ROSA ARGEMINA Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE. N° 2044/25 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 2044/25



H104118983688

AUTOS: ABRAHAM JAITT S.R.L. c/ DIAZ ROSA ARGEMINA Y OTROS s/ DESALOJO. Expte.: 2044/25

San Miguel de Tucumán, 03 de marzo de 2026

SENTENCIA N° 42

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en autos a la actora **ABRAHAM JAITT S.R.L.** contra la Sentencia Monitoria de fecha 29 de octubre de 2025 que resolvió : "...**1.- RECHAZAR** la demanda de desalojo monitorio incoada por **ABRAHAM JAITT S.R.L.**, en contra de **ROSA ARGEMINA DÍAZ Y ARIEL GUSTAVO DÍAZ**, respecto del LOCAL N° 13 DE LA GALERÍA ROSE MARIE, sito en Maipú 150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en razón de lo considerado. **2.- COSTAS** conforme se considera. **3.- RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 13 / 11 / 25 la actora apelante expresa agravios contra la sentencia reseñada señalando que funda el rechazo en una supuesta falta de acreditación de la vigencia societaria y la personería de esta parte. Sin embargo, tal conclusión resulta jurídicamente improcedente y abiertamente contradictoria con la prueba incorporada pues ABRAHAM JAITT S.R.L. no es una entidad fantasmal ni una ficción documental : desarrolla actividad comercial pública, pacífica y continua. Administra la Galería Rose Marie, celebra contratos con inquilinos, tributa regularmente, posee personal registrado y sostiene obligaciones laborales a la vista. Esa trama de actos jurídicos, administrativos y contables -reales, eficaces y verificables- revela la existencia actual del ente y su plena capacidad para ejercer derechos, asumir obligaciones y, por supuesto, accionar en juicio.

Agrega que aún frente al hipotético vencimiento del plazo contractual originario, la sentencia omite valorar el art. 100 de la Ley General de Sociedades, que dispone con meridiana claridad : *“Las causales de disolución podrán ser removidas mediante decisión del órgano de gobierno y eliminación de la causa que le dio origen, si existe viabilidad económica y social de la subsistencia de la actividad de la sociedad () En caso de duda sobre la existencia de una causal de disolución, se estará a favor de la subsistencia de la sociedad...”* por lo que frente a la duda, el intérprete no puede inclinarse hacia el rigor formal y extintivo, sino hacia la continuidad jurídica, económica y social. Y en este caso, no hay duda alguna: la sociedad exhibe actividad real, bienes bajo administración, contratos vigentes, obligaciones fiscales cumplidas y actos inequívocos de conservación y explotación del patrimonio común que son de público conocimiento.

Asegura que no existe disposición legal que ordene reputarla extinguida ni desprovista de personalidad. Por el contrario, el plexo normativo impone tutelar la subsistencia y la continuidad del sujeto de derecho, evitando vaciar de contenido un ente en funcionamiento, con efectos económicos y laborales concretos.

La sentencia, sin embargo, presume su inexistencia por un automatismo formal que contradice expresamente el art. 100 de la Ley General de Sociedades. Esa interpretación restrictiva -que desatiende la realidad económica, la prueba producida y el mandato legal de favorecer la continuidad societaria- constituye un agravio directo y evidente. El derecho no puede destruir lo que la vida societaria mantiene en pie, menos aún afectar relaciones que mantiene el ente comercial con terceros y el fisco.

Destaca que desde noviembre de 2020 la sociedad siguió realizando actos propios de su objeto social, tales como la suscripción de contratos de locación, percepción de alquileres, celebración de actos de administración y explotación del giro comercial habitual y demás operaciones que reflejan el mantenimiento efectivo de su personalidad jurídica. Dichos actos fueron ejecutados con el conocimiento, consentimiento y participación de todos los socios, quienes incluso firmaron y avalaron múltiples contratos sociales y comerciales posteriores al supuesto vencimiento del plazo, circunstancia que demuestra de manera inequívoca la voluntad unánime y tácita de continuar con la actividad societaria.

Recuerda que la Ley General de Sociedades N° 19.550, establece que la disolución por vencimiento del plazo opera de pleno derecho pero ello no impide la posibilidad de su prórroga expresa o tácita, siempre que los socios mediante sus conductas manifiesten la voluntad de continuar con la empresa. En este caso, esa voluntad tácita se encuentra ampliamente acreditada en los contratos celebrados, los cobros efectuados y las gestiones administrativas y judiciales realizadas por todos los socios sin excepción.

En definitiva, no existe duda alguna que la sociedad ABRAHAM JAITT S.R.L. continúa vigente por decisión tácita y unánime de sus socios, conforme lo avalan los actos realizados de manera constante y pública desde noviembre de 2020 hasta la actualidad.

En segundo lugar expresa que aún admitiendo que la sociedad se encontrara disuelta, - lo que no acontece en el presente caso -, ello no trae como consecuencia la evaporación de su personalidad jurídica ni la imposibilidad de accionar. Por el contrario, la sociedad subsiste con personalidad plena a los fines de su liquidación, conservación, prorroga y realización del patrimonio. Esa continuidad funcional comprende -sin excepción alguna- el derecho de ejercer acciones judiciales para recuperar bienes propios, cobrar créditos, percibir alquileres y hacer cesar ocupaciones ilegítimas que afecten su acervo patrimonial. Sostiene que negar la legitimación para promover un desalojo equivaldría a exponer el patrimonio social a la depredación por el mero paso del tiempo. Significaría colocar a la sociedad en un estado de indefensión absoluta, privándola de la herramienta jurídica esencial para resguardar un inmueble cuya administración es integra hace décadas y por la cual responde legalmente, cuya posesión legítima resulta indispensable para su liquidación o continuidad. Destaca que no existe norma que consagre semejante absurdo. Ningún ordenamiento enseña que por el solo vencimiento del plazo societario, el ocupante moroso se transforma en dueño, ni que la sociedad pierde la facultad de proteger lo suyo. Admitir lo contrario implicaría premiar la irregularidad y castigar la buena fe contractual. El derecho no ampara el abuso, ni la demora se convierte en derecho adquirido (art. 9 y 10 del C.C.C.N.). Por ello, la acción resulta perfectamente procedente, necesaria y jurídicamente ineludible.

Agrega que promover un desalojo para recuperar un inmueble propio constituye precisamente un acto de conservación patrimonial, indispensable para liquidar o continuar la explotación comercial. Negar esa legitimación significaría dejar inerte a la sociedad frente a la ocupación ilegítima de sus bienes, afectando el derecho de propiedad protegido por los artículos 17 de la C.N. y 1941 del C.C.C.N.

Recalca que la sociedad Abraham Jaitt S.R.L. se encuentra operativa cumpliendo las obligaciones de ley (en especial con su personal dependiente), atravesando una reestructuración societaria en el marco de una prórroga tacita que tramita ante juez societario interviniente. No existe intención de un proceso de liquidación judicial, lo cual se advierte del informe de mesa de entradas del Poder Judicial (Fuero Civil y Comercial), acompañado por esta representación oportunamente. Asimismo, obra en autos, la diversidad de procesos judiciales civiles, penales, de documentos y locaciones iniciados este año por Abraham Jaitt S.R.L. (actora) en defensa de los intereses y patrimonio societarios, todo ello bajo el cumplimiento de las responsabilidades que atañen a su socia gerente en la preservación de la sociedad comercial, su patrimonio y los vínculos existentes con terceros.

Critica al fallo por desconocer este principio básico y colocar al ente en un estado de indefensión, consagrando un perjuicio jurídico y económico irreparable.

En tercer lugar impugna la sentencia en tanto afirma que no se acreditó debidamente la representación societaria. Esa conclusión es errónea tanto en lo jurídico como en lo fáctico pues si bien es cierto que el contrato social estipula la gerencia plural con actuación conjunta, la muerte de uno de los socios gerentes no paraliza a la sociedad, no la vuelve acéfala ni extingue sus facultades de actuar. Por el contrario, conforme al art. 157 de la Ley General de Sociedades, la administración de la S.R.L. continúa en cabeza del gerente sobreviviente, quien ostenta la representación para ejecutar los actos necesarios para la continuidad y preservación del patrimonio social. De hecho, el propio art. 157 de la Ley General de Sociedades regula la revocabilidad, responsabilidad y continuidad funcional de la gerencia y la doctrina es pacífica en sostener que en caso de vacancia de uno de los administradores designados, el gerente restante continúa ejerciendo la representación hasta tanto se designe nuevo gerente.

Expresa que la sociedad no puede quedar bloqueada por la muerte de uno de sus administradores, menos aún cuando desarrolla actividad comercial efectiva, tiene contratos vigentes y posee bienes

bajo administración. Cuando la actuación conjunta resulta imposible por causa sobreviniente (como el fallecimiento), la continuidad operativa recae en el gerente sobreviviente pues lo contrario importaría paralizar a la sociedad, impedir la gestión de actos indispensables y exponer el patrimonio social al abandono o a la depredación. El derecho jamás favorece la anarquía societaria ni la indefensión patrimonial. A ello se suma que se acompañó acta constitutiva y documentación societaria, los testimonios del juicio sucesorio de la Sra. Ana Jaitt, y resoluciones judiciales que expresamente negaron a los herederos toda facultad de administración, dejando firme la dirección social en cabeza de la gerente sobreviviente. Es decir que no hay vacío de poder, no hay acefalía y no existe norma y/o dispersión societaria que impida a la gerente en funciones promover acciones destinadas a resguardar el patrimonio social, como el presente desalojo. Concluye señalando que la representación se encuentra acreditada, vigente y jurídicamente sostenida y la sentencia la desconoce sin fundamentación legal, configurando un error de hecho y de derecho que lesiona el debido proceso y la tutela efectiva del patrimonio societario. No existe disposición estatutaria ni decisión societaria que haya removido o limitado sus facultades. Por el contrario, los socios han ratificado expresamente su mandato y gestión desde el 2023 (año que falleció la Sra. Ana Jaitt), autorizándola a ejercer la representación de la sociedad ante organismos públicos, instituciones financieras y tribunales.

Agrega a mayor abundamiento que esta misma cuestión ya fue objeto de análisis específico en otros procesos de desalojo promovidos por la sociedad actora, en los cuales obtuvo sentencia de desalojo monitoria favorable. Estos precedentes son tan directos como incontestables: idéntica sociedad, idéntica estructura societaria, idéntico contrato y acreditado el fallecimiento de una de las gerentes, la propia jurisdicción admitió la representación y consideró plenamente válida la actuación procesal de la Sra. Sara Lía Azar. La Justicia no puede aplicar un estándar de reconocimiento en un expediente y negarlo en otro idéntico: la igualdad ante la ley y la coherencia institucional lo impiden. La contradicción entre ese precedente y la sentencia actual evidencia un criterio arbitrario y desigual que vulnera el principio de igualdad ante la ley (art. 16 C.N.) y la seguridad jurídica. Los socios decidieron la continuidad y reestructuración societaria de la firma (circunstancia expuesta ante el juez societario interviniente). En efecto, durante las etapas de reorganización o ajuste patrimonial, las sociedades conservan su existencia legal, siendo los gerentes quienes deben realizar todos los actos necesarios para la preservación del patrimonio y el cumplimiento de las obligaciones pendientes a los fines de la reconducción (arts. 100 y 101 LGS). Resalta que su parte ha solicitado todas las medidas de preservación societaria pertinentes a la Sra. Juez Dra. Casares, Titular del Juzgado Civil y Comercial Común de la VIIa. Nominación por lo que la Galería Rose Marie continúa operativa y abierta al público, recayendo su administración, seguridad y preservación en Abraham Jaitt S.R.L. representada legalmente por su socia gerente, Sara Lia Azar.

Esta representación legal de la actora es ejercida y admitida favorablemente en juicios incoados en los fueros civiles, penales y de Documentos y Locaciones, incluso en este último con sentencias monitorias favorables en las causas : "ABRAHAM JAITT S.R.L. C/ BERTINATTI MARCELA FABIANA Y OTROS S/ DESALOJO, Expte n° 2041/25", que tramita ante el Juzgado de Documentos y Locaciones de la IIIa. Nominación; "ABRAHAM JAITT S.R.L. C/ DIAZ ROSA ARGEMINA Y OTROS S/ DESALOJO, Expte n° 2043/25", que tramita ante el Juzgado de Docs. y Locs. de la IIa. Nom.; "ABRAHAM JAITT S.R.L. C/ OJEDA FEDERICO Y OTROS S/ DESALOJO, Expte n° 4106/25", que tramita ante el Juzgado de Docs. y Locs. de la IIa. Nom. y "ABRAHAM JAITT SRL C/ TALARICO MARIA DE LOURDES Y OTROS S/DESALOJO", Expte. N°2457/25" que tramita ante el Juzgado de Docs. y Locs. de la Va. Nom.

Los demandados han generado disturbios en la galería, calumniado e injuriado públicamente a la socia gerente como a otros socios-condóminos, y ponen en riesgo de modo cotidiano – con el uso

de grupos electrógenos por ejemplo- los locales afectados, mantienen conductas de agresividad con el personal de Abraham Jaitt S.R.L. y provocan daños materiales en la propiedad de calle Maipú n° 146/150 con conexiones clandestinas. Estas circunstancias también han propiciado que su parte accione penalmente contra estas personas como las denuncias ante Catastro y Defensa Civil Municipal, que han intervenido en diversas actuaciones administrativas con intimación previa clausura de los locales.

En cuarto lugar plantea que el proceso monitorio posee una estructura legal clara y delimitada. No es un juicio de conocimiento pleno, sino un procedimiento excepcional que procura restaurar rápidamente la posesión o tenencia cuando existe un título escrito, firma certificada, vencimiento contractual e intimación fehaciente. El legislador diseñó este proceso para evitar que el incumplidor prolongue indebidamente su ocupación y para agilizar la tutela del propietario. En el caso de autos, todos los requisitos exigidos por el art. 525 inc. 3 del C.P.C.C.T. se encuentran cumplidos sobradamente: Contrato locativo suscripto por las partes y acompañado. Vencimiento del plazo contractual el 31/04/2025. Mora prolongada superior a ocho meses en el pago de alquileres y expensas, lo que demuestra incumplimiento grave y objetivo. Cartas documento remitidas y debidamente recepcionadas por los demandados, constituyendo la intimación fehaciente exigida por la norma.

Entiende que no existe discusión fáctica razonable: hay contrato, hay vencimiento, hay mora y hay intimación. Ello habilita la vía monitoria sin mayor debate. Sin embargo, la a quo se apartó de los límites legales del proceso y abrió un análisis impropio, exigiendo acreditaciones que exceden por completo la finalidad y naturaleza del monitorio. En lugar de aplicar el estándar objetivo previsto por la ley, introdujo un examen de amplitud probatoria ajeno al instituto, sustituyendo el criterio de certeza razonable por un rigorismo procesal que desnaturaliza la vía. Este apartamiento del marco legal genera un contrasentido jurídico evidente: se reconoce la existencia del contrato, la mora y las intimaciones pero se rechaza la vía monitoria. El resultado, lejos de satisfacer los fines de justicia y economía procesal, premia al incumplidor y castiga a la firma locadora cumplidora, prolongando una ocupación ilegítima que la ley pretende precisamente evitar a través del proceso monitorio, con graves consecuencias patrimoniales en perjuicio de la sociedad, que con el transcurso del tiempo se tornan irreversibles y que ponen a Abraham Jaitt S.R.L. en apremios complejos para cumplir con las obligaciones mensuales.

Señala que el derecho procesal no puede transformarse en una trinchera de defensa para quien viola su obligación contractual. El monitorio fue creado para impedir que el deudor moroso eternice su permanencia mediante maniobras dilatorias. La sentencia impugnada, al exigir más de lo que la ley demanda, termina vaciando de contenido la herramienta procesal y consolidando una injusticia manifiesta.

En quinto lugar expresa que los demandados continúan ocupando un local comercial sin contrato vigente, sin abonar cánones locativos ni expensas, usufructuando un local comercial ajeno sin contraprestación alguna. Ese uso ilegítimo no sólo genera un daño económico directo, - pérdida de rentas, acumulación de expensas impagas, deterioro patrimonial -, sino también un perjuicio moral y jurídico para la sociedad actora, que ve paralizado su derecho de propiedad y su facultad de disponer del bien que administra. Negar el desalojo mediante razonamientos puramente formales equivale a institucionalizar el incumplimiento: transforma al deudor moroso en beneficiario y a la sociedad locadora cumplidora en víctima procesal. Ello viola el principio de buena fe contractual y se encuentra expresamente prohibido por el art. 961 del C.C.C.N., que impide el ejercicio abusivo del derecho y sanciona la conducta que excede la normalidad jurídica, aún bajo apariencia de legalidad.

Sostiene que el formalismo no puede convertirse en un refugio para la conducta antijurídica. El derecho de propiedad de los socios condóminos, no es una figura decorativa; conlleva la protección efectiva frente a la ocupación indebida y la potestad de exigir la restitución inmediata del local comercial. Sostener lo contrario sería legitimar la usurpación económica del inmueble, avalando que quien no paga, permanezca; y quien cumple, sea despojado. Agrega que el derecho no puede ni debe amparar al incumplidor. La jurisdicción fue creada para restaurar el orden jurídico quebrantado, no para consolidar una situación de ventaja abusiva. Dejar a la sociedad actora sin la herramienta procesal para recuperar el local comercial n° 13 de la Galería Rose Marie que administra y que pertenece a los socios - condóminos supone en los hechos, un vaciamiento del derecho de propiedad y una denegación de justicia.

Finaliza destacando que Sara Lía Azar de Jaitt, en su carácter de única socia gerente de Abraham Jaitt S.R.L, mantiene plena legitimación activa y deber jurídico de actuar en defensa de la sociedad, del bien común de los socios y de los terceros vinculados, garantizando la continuidad de los contratos, el pago de las cargas sociales, el resguardo de los bienes y el cumplimiento del objeto societario hasta tanto se formalicen las actualizaciones o prórrogas correspondientes, asegurando la administración, conservación y funcionamiento regular de la Galería Rose Marie, aun frente al complejo escenario económico y judicial descripto.

Por todo lo expuesto solicita se revoque la sentencia recurrida y se haga lugar a la acción monitoria de desalojo respecto del Local N° 13 de la Galería Rose Marie, con costas, manteniéndose la validez del título, la legitimación de la actora y la representación de la Sra. Sara Lía Azar conforme arts. 100 y 157 L.G.S., y art. 525 C.P.C.C.T. Hace expresa reserva del caso federal en tanto el pronunciamiento recurrido, - de mantenerse -, vulneraría garantías de jerarquía constitucional tales como el derecho de propiedad (art. 17 CN), el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso (arts. 18 y 75 inc. 22 CN, art. 8 y 25 CADH, y art. 14 PIDCP), así como el principio de igualdad ante la ley (art. 16 CN).

No habiéndose sustanciado el recurso atento el trámite monitorio en curso, vienen estos actuados para resolver.

Al analizar la causa advertimos que se trata de una demanda monitoria de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago, deducida por la sociedad ABRAHAM JAITT S.R.L. mediante su representante legal y socia gerente SARA LIA AZAR DE JAITT (según escrito de demanda de fecha 02 / 10 / 25 y documentación probatoria allí agregada).

La sra. Jueza a-quo desestimó la acción monitoria de desalojo intentada, - sin perjuicio del derecho de la actora de hacer valer sus derechos por la vía y forma que correspondan -, por considerar que el término de duración de la sociedad "Abraham Jaitt S.R.L" feneció el 15 / 11 / 2020 sin que haya presentado documentación que acredite su continuidad o un nuevo contrato social que restablezca su personería y que tampoco se adjuntó prueba alguna que permita tener a Sara Lía Azar como actual socia gerente o representante legítima de la sociedad actora.

Ahora bien, según lo normado por el art. 528 del CPCC puede promoverse proceso monitorio de desalojo por vencimiento del plazo contractual y/o falta de pago siempre que se 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 se justifique por medio fehaciente la interpelación al locatario que establecen las leyes vigentes en su caso.

Conforme las constancias adjuntas a la causa la parte accionante dió cabal cumplimiento con estas disposiciones puesto que en lo concerniente a la legitimación sustancial, si bien la prórroga del término de duración de la S.R.L. actora ha fenecido; no es posible obviar que según la Cláusula

Décimo Primera (Disolución) del contrato de constitución de la SRL, una vez disuelta la sociedad por cualquiera de las causales previstas en el art. 94 de la Ley 19.550, (en el caso sería por expiración del término por el cual se constituyó según el inciso 2), la liquidación será practicada por los socios gerentes.

En el concreto caso bajo examen, la SRL accionante, actuando por intermedio de su socia gerente Sara Lía Azar, - a quien representa en juicio la letrada M. S. Molina Gaudio -, ha demandado el desalojo por vía monitoria del inmueble alquilado a los demandados según surge del contrato de locación adjunto a la causa, fundándose en las causales de vencimiento de contrato y falta de pago.

En el marco que otorgan el contrato (Cláusula 11a.) y las disposiciones de los arts. 99 / 101 y ccs. de la Ley 19.550 es claro que la acción de desalojo deducida por Sara Lia Azar, sea como socia gerente o sea como liquidadora, encuadra "a priori" dentro de las facultades legales que le asisten según esa normativa; a lo que se suma que la sociedad en liquidación conserva su personalidad a ese efecto.

Art. 99, Ley 19.550: *"Los administradores con posterioridad al vencimiento de plazo de duración de la sociedad o al acuerdo de disolución o a la declaración de haberse comprobado alguna de las causales de disolución, solo pueden atender los asuntos urgentes y deben adoptar las medidas necesarias para iniciar la liquidación"*.

Art. 101, Ley 19.550: *"La sociedad en liquidación conserva su personalidad a ese efecto, y se rige por las normas correspondientes a su tipo en cuanto sean compatibles"*.

Por lo tanto, como la recuperación de un inmueble locado por ABRAHAM JAITT S.R.L. constituye un acto de administración tendiente a preservar el patrimonio de la sociedad, existiendo verosimilitud (apariencia de verdad) del derecho que se invoca, corresponde hacer lugar a la apelación intentada y proveer positivamente la demanda de desalojo monitorio; sin que ello implique adelantar un pronunciamiento sobre la real existencia y/o legitimación sustancial de la sociedad actora, cuestión que podrá ser objeto de debate o no en la pertinente etapa del proceso conforme lo normado por los arts. 536 y ccs. del CPCC (Oposición).

Por lo tanto, proveyendo lo solicitado diremos 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. 528 inc. 3) del CPCC en contra de ROSA ARGEMINA DIAZ y ARIEL GUSTAVO DIAZ, en su carácter de locatarios del inmueble ubicado en LOCAL N° 13 DE LA GALERÍA ROSE MARIE, sito en Maipú 150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, invocando la causal de vencimiento de contrato operado en fecha 31 / 04 / 25 y falta de pago de pago de alquileres correspondiente a los meses de marzo a octubre del 2025.

Manifestó la actora que con fecha 24 de junio de 2022, celebró contrato de locación con los demandados, por un plazo de 36 meses, con inicio el 1 de mayo de 2022 y vencimiento el 31 de abril de 2025, sin cláusula de prórroga automática. Se fijó un canon locativo escalonado: \$19.500 para el primer año, \$21.500 para el segundo y \$23.500 para el tercer año. Denunció que los locatarios incurrieron en mora por más de ocho meses, incumpliendo expresamente las cláusulas Tercera, Tercera Bis y Cuarta del contrato. Citó y transcribió cláusulas contractuales que establecen: la obligación inexcusable de restituir el inmueble al vencimiento del contrato, sin prórroga alguna; la producción automática de la mora sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y la renegociación obligatoria del canon cada seis meses, cuya inobservancia faculta a la locadora a exigir la restitución. Refirió haber cursado cartas documentos y mensajes telefónicos vía WhatsApp a los números identificados en autos y que intimó a los demandados en audiencia de mediación prejudicial, la cual fracasó ante la conducta renuente de los locatarios. Sostuvo que los demandados ocupan el inmueble de manera hostil e ilegítima, explotando un local comercial en condiciones

irregulares y sin habilitación, generando riesgos de seguridad, daños a la propiedad privada, y con comportamientos agresivos hacia el personal y la representación letrada de la sociedad, configurando un claro abuso del derecho y violación al principio de buena fe (art. 961 CCyCN). Mediante escrito de fecha 09/10/2025, la actora manifestó que conforme surge del contrato constitutivo de la sociedad ABRAHAM JAITT S.R.L., las Sras. Sara Lía Azar de Jaitt y Ana Jaitt fueron designadas oportunamente como socias gerentes con facultades conjuntas de administración y representación (cláusula séptima del contrato social del 31/05/2017). Expuso que el fallecimiento de la Sra. Ana Jaitt, acaecido el 4 de octubre de 2023, determinó la modificación de la estructura gerencial, quedando la representación legal y administrativa de la sociedad radicada exclusivamente en la persona de la Sra. Sara Lía Azar de Jaitt, quien continúa ejerciendo el giro comercial, representando judicial y extrajudicialmente a la firma y cumpliendo con las obligaciones fiscales, laborales y contractuales de la empresa y de la Galería Rose Marie. Aclaró que en el proceso sucesorio de la Sra. Ana Jaitt (Expte. N.º 100499/2024, Juzg. N.º 90 del Poder Judicial de la Nación) no se denunció participación alguna sobre la firma ABRAHAM JAITT S.R.L. ni sobre el inmueble de calle Maipú N.º 146/150, y que por resolución de fecha 18/08/2025, confirmada el 29/08/2025 por la Cámara Nacional de Apelaciones, se denegó a los herederos de la causante toda facultad de administración o representación sobre la sociedad. Señaló que la Sra. Azar de Jaitt, en su carácter de socia gerente única, ha promovido diversas acciones judiciales en resguardo del patrimonio y objeto social, y que el Sr. Ariel Gustavo Díaz, demandado en estos autos, mantiene conductas agresivas y perturbadoras hacia el personal y representantes de la firma, además de ocupar ilegítimamente el local comercial N.º 13 desde el 31 de abril de 2025, adeudando alquileres, expensas e impuestos de los meses marzo a octubre de 2025, generando perjuicios económicos y morales significativos a la sociedad locadora.

Así planteada la cuestión, cabe señalar que el art. 528 inc. 3) del CPCC establece 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...” y como surge de las constancias de autos, la parte actora acompañó con la demanda un contrato de locación, un contrato de constitución de la sociedad ABRAHAM JAITT S.R.L. más su reconducción, así como cartas documentos dirigidas a los accionados intimándoles el pago de los alquileres adeudados así como la restitución del inmueble alquilado. Conforme el contrato de alquiler adjuntado el plazo locativo feneció el 31 / 04 / 2025, plazo que a la fecha de inicio de la presente acción (que data del 15 / 05 / 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 verosimilmente a primera vista.

De esta manera, al encontrarse cumplidos los requisitos exigidos por los arts. 528 y cc. del CPCC 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 peticionado, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo monitorio interpuesta por Abraham Jaitt S.R.L (representada en el presente litigio por su socia gerente Sara Lía Azar) en contra de ROSA ARGEMINA DIAZ y ARIEL GUSTAVO DIAZ en su carácter de locatarios del inmueble ubicado en LOCAL N° 13 DE LA GALERÍA ROSE MARIE, sito en Maipú 150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán; por lo que deben desocupar el local comercial indicado en el término de 10 días de quedar firme la presente, haciéndoles saber a los demandados que podrán oponerse fundadamente a esta resolución en un plazo de 10 días, debiendo especificar con claridad los hechos y el derecho

que esgriman como fundamento de su oposición (art. 536 del CPCC) y que 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, se les hará saber que en el supuesto de oponerse en forma temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se les impondrá 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 del CPCC).

La presente resolución deberá notificarse con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada en el domicilio real de los demandados (Pje. José Martí 610 de S.M. de Tucumán) cfme. art. 535 del CPCC y también en el domicilio especial fijado en el contrato (Local n° 13 de la Galería Rose Marie, calle Maipú n° 150 de S.M. de Tuc.) atento a lo dispuesto en el art. 498 del CPCC. Asimismo se hará 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 del CPCC.

Costas : se imponen a los demandados ROSA ARGEMINA DIAZ y ARIEL GUSTAVO DIAZ (arts. 61, 63 y 534 inc. 1° del CPCC), reservando regulación de honorarios para el momento en que quede firme esta decisión.

En cuanto a las costas recursivas, no habiéndose sustanciado la apelación no corresponde decisión al respecto.

Por todo ello;

RESOLVEMOS :

HACER LUGAR al recurso incoado por ABRAHAM JAITT S.R.L contra la sentencia de fecha 29 de octubre de 2025, que se revoca y sustituye por la siguiente : "...**I) HACER LUGAR** a la demanda de desalojo monitorio promovida por **ABRAHAM JAITT S.R.L** (representada por su socia gerente Sara Lía Azar) en contra de **ROSA ARGEMINA DIAZ** y **ARIEL GUSTAVO DIAZ**. En consecuencia se condena a los demandados 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 en caso de ausencia de oposición fundada, del local comercial n° 13 de la galería Rose Marie, situada en calle Maipú n°150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán; bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento en caso de ser necesario. **II) COSTAS** a los demandados. **III) HACER SABER** a los accionados **ROSA ARGEMINA DIAZ** y **ARIEL GUSTAVO DIAZ** que podrán oponerse fundadamente a esta resolución en un plazo de 10 días, debiendo especificar con claridad los hechos y el derecho que esgriman como fundamento de su oposición (art. 536 del CPCC) y que 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, se les hace saber que en el supuesto de oponerse en forma temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias se les impondrá 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 del CPCC). **IV) NOTIFIQUESE** la presente resolución con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada, en el domicilio real de los demandados (Pje. José Martí 610 de S.M. de Tucumán) cfme. art. 535 del CPCC y también en el domicilio especial fijado en el contrato (Local n° 13 de la Galería Rose Marie, calle Maipú n° 150 de S. M. de Tuc.) atento a lo dispuesto en el art. 498 del CPCC. **V) DÉSE Estricto Cumplimiento** por parte del Sr. Oficial Notificador con lo dispuesto en los arts. 499 y 500 del CPCC en el inmueble objeto del desalojo, haciéndolo conocer que la presente sentencia será efectiva contra todos los ocupantes (art. 506 del CPCC). **VI) RESERVAR** regulación de honorarios para su oportunidad..."

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 03/03/2026

Certificado digital:

CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.