Expediente: **243/25**
Carátula: **PARADI PABLO ANGEL C/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**
Fecha Depósito: **04/11/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - BRIZUELA, ADRIAN ALBERTO-DEMANDADO
20277213134 - PARADI, PABLO ANGEL-ACTOR
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 243/25

H20461520296

JUICIO: PARADI PABLO ANGEL c/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 243/25. Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II .-

AUTOS Y VISTO

Para resolver en los autos caratulados: **"PARADI PABLO ANGEL c/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 243/25.",** y

RESULTA

En fecha 09/10/2025 se presenta el Dr. Juan Carlos García, con domicilio en Pje. Lavalle 140 de la ciudad de Concepción, Prov. de Tucumán, y constituye domicilio digital en 20-27721313-4, conforme surge de la copia de poder que adjunta, cuya vigencia y autenticidad garantiza, alega ser apoderado del Sr. **PABLO ÁNGEL PARAD**I, D.N.I N° 29.244.032, con domicilio real en calle Catamarca 135 de la ciudad de Concepción.-

En tal carácter,promueve demanda de desalojo monitorio en contra del Sr. **ADRIÁN ALBERTO BRIZUELA**, D.N.I. N° 17.678.353, con domicilio real en calle Marconi N°59 de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, en relación al inmueble de propiedad de su mandante sito en calle San Martín N°2481 de esta ciudad, padrón inmobiliario N°59.953, ocupado por el demandado en virtud de contrato de locación suscripto entre las partes que acompaña en este acto, acreditando de ese modo su legitimación pasiva para ser demandado.

Conforme lo acredita con contrato de locación con firma certificada ante Escribano que acompaña, señala que el Sr. Pablo Ángel Paradi dio en locación en fecha 14/12/2023 al demandado un inmueble ubicado en calle San Martín N° 2481, de la Cuidad de Concepción. Dpto. Chicligasta. Prov. de Tucumán, padrón inmobiliario N° 59.953.-

Relata que en el mencionado contrato se estableció entre otras cosas, lo siguiente: Clausula Tercera:(Plazo); se estableció una duración del vinculo de 1 año, a partir del 01/01/2024, venciendo, por lo tanto, el 01/01/2025; aclarando a su vez expresamente en dicha cláusula, lo siguiente: “ fecha en la cual el locatario se obliga a restituir el inmueble libre de ocupantes y todo tipo de ocupación, sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial previa”

Igualmente, la Cláusula Cuarta: preveía un canon locativo, claro está que el mismo ha quedado desactualizado, el que en los últimos meses y a partir del mes de Agosto quedaría en la suma de $950.000.-

Manifiesta que la conducta de la locataria fue regular durante gran parte de la vigencia de la relación contractual, ello dejó de serlo cuando se cumplió el plazo locativo previsto inicialmente hasta el 01/01/2025. No obstante ello, es decir al atraso de la entrega, el actor por intermedio del Dr. Picón (también abogado apoderado del actor), se comunicó en forma previa a la presentación del requerimiento de mediación, en el procedimiento mismo, e incluso con posterioridad y previo a promover esta demanda brindando múltiples posibilidades al hoy demandado en aras de obtener la entrega del inmueble.-

Aduce que posteriormente, en fecha 14/08/2025, las partes celebraron un convenio de desocupación en el que el locatario se obligó de manera irrevocable a entregar el inmueble el día 31/08/2025, libre de ocupantes y en el mismo estado de conservación en el que lo recibió. En dicho acuerdo se reconoció deuda correspondiente a los meses de mayo, junio y julio de 2025, que fue cancelada, y se estableció la obligación de abonar el mes de agosto en fecha 18/08/2025, además de pactarse una cláusula penal consistente en el pago de dos meses de alquiler en caso de mora en la restitución. Llegada la fecha convenida, el demandado no cumplió con la entrega del inmueble ni acreditó el pago de los servicios, configurándose de este modo el incumplimiento contractual.-

Sostiene que ante tal situación, habiendo transcurrido el plazo legal, y no teniendo otra alternativa para resguardar los derechos de su mandante y obtener la restitución o entrega del inmueble, se ve obligado a promover la presente. –

Independientemente de la promoción de esta acción , dado que desconoce el estado actual del inmueble, el tiempo que demande la entrega del mismo, y existiendo una oferta de compra y/o locación actual por el inmueble objeto del presente, operaciones ambas que se ven impedidas o frustradas por la actitud maliciosa y apartada a derecho del demandado, es que formula reserva de accionar por cobro ejecutivo de alquileres, daños y perjuicios, así también penalmente por retención indebida.-

Ofrece y acompaña Prueba Documental: a) contrato de locación de fecha 14/12/2023, con firmas certificadas; b) convenio de desocupación locativa de fecha 14/08/2025 con firmas certificadas; c) carta documento remitida por su mandante intimando entrega del inmueble; d) acta de cierre de mediación de fecha 01/10/2025; e) declaración unilateral suscripta por el demandado reconociendo su obligación de entrega; f) Poder general para juicios otorgado por el actor a quien suscribe.-

Funda la presente demanda en lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en sus arts. 1187, 1196, 1210, 1222 y concordantes, en lo dispuesto por los arts. 565 y siguientes, 574 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (Ley 9.714) en lo relativo a los procesos monitorios, como así también en doctrina y jurisprudencia aplicable en la materia. El convenio de desocupación constituye un título suficiente para habilitar la vía monitoria, dado que contiene una obligación clara, líquida y exigible de restitución del inmueble, por ello solicita, se tramite la presente bajo la modalidad monitoria y se dicte sentencia ordenando el inmediato desahucio del demandado y de cualquier otro ocupante del bien, con lanzamiento en caso de resistencia, bajo apercibimiento de uso de la fuerza pública.-

Por proveído de fecha 21 de octubre de 2025, se tiene por recepcionada la documentación original y por iniciado juicio de desalojo el cual, a pedido de parte, tramitará por las reglas que rigen el PROCESO MONITORIO. Se dispone que pasen los autos a despacho para resolver.-

Delimitado el objeto de la pretensión según los hechos alegados por la actora, es necesario confrontarlos con los elementos probatorios producidos, a fin de valorar. su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada. En función de ello se procede con el examen de la situación fáctica y su soporte documental, a los efectos de analizar la procedencia de la acción.-

Procedencia de la via monitoria: El proceso monitorio de desalojo es un procedimiento legal simplificado y rápido para recuperar un inmueble que está siendo ocupado sin título o cuya posesión no se ha restituido, como en casos de incumplimiento de alquiler. Se utiliza para obligaciones documentadas, donde se busca que el ocupante pague o desaloje en un plazo determinado, o el juez procederá al desahucio. A diferencia de un juicio común, el proceso monitorio requiere un contrato de locación o comodato, y se centra en la obligación de restitución, evitando la discusión de la propiedad..-

Es un procedimiento especial y cuando se deban discutir cuestiones de propiedad o posesión, se debe recurrir a un juicio ordinario.-

Del escrito de demanda se desprende el cumplimiento de los requisitos necesarios para articular la vía monitoria establecidas en el art. 525 del CPCCT, y se acompaña la documental en que se fundan las afirmaciones del actor, cuyos originales tengo a la vista en este acto: 1- Contrato de Locación de fecha 14/12/2023. 2-CD N° 4234256, de fecha 21/05/2025, 3- Acta de cierre de mediación de fecha 01/10/2025, 4- declaración unilateral suscrita por el demandado reconociendo su obligación de entrega.-

Procedencia de la acción de desalojo por Vencimiento de Contrato y Falta de Pago: De manera preliminar, cabe destacar que:” El proceso de Desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de tìyulo para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesiòn” (Salgado, “Locación; Comodato y Desalojo”, pag 257)

La demanda de desalojo no es una acción real en la que el actor cargue con la prueba del dominio del inmueble, cuyo desalojo persigue.-

Promovida la misma por la parte locadora y fundada en la causal de vencimiento de plazo, la acción de desalojo es de carácter personal, porque sólo pretende la ejecución forzada específica de la obligación de restituir la cosa a quien la entregó al celebrar el contrato (arts. 1187, 1188 y ss del CC y CN), y tiene su fuente en el contrato mismo .-

La parte actora esgrime un vínculo contractual con el demandado, fundado en el contrato de locación de fecha 14/12/2023, con firmas certificadas por Escribano Publico, titular del Registro N° 66, Florinda del Carmen Ruiz, conforme hoja de actuación notarial de fecha 14/08/2025, celebrado entre Pablo Angel Paradi, DNI N° 29.244.032 como locador, y el Sr. Adian Alberto Brizuela, DNI N° 17.678.353 como locatario, sobre un inmueble ubicado sobre calle San Martín 2481 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, que consta de una superficie aproximadamente de 495,60 m2, locación que conforme clàusula Tercera, se acuerda por el plazo de 1 año, contados desde el 1/1/2024 hasta el dìa 01/01/2025.-

La cláusula Cuarta del Contrato preveía un canon locativo, el que se iba actualizando, quedando expresamente pactado que los alquileres no abonados a su vencimiento devengarán una multa o recargo proporcional diario equivalente a lo que fije oportunamente la legislación vigente.-

Asimismo acredita el pago de sellado correspondiente, mediante formularios de la DGR F600 y F950 y su respectivo comprobante de pago

A su vez, acompaña Convenio de Desocupación de fecha 14/08/2025, en donde el locatario se compromete a restituir el inmueble al locador el dia 31 de Agosto de 2025, con las firmas certificadas por la Escribana Pública Ruiz.-

Dichos instrumentos con firmas certificadas por ante escribano publico, dotados de fecha ciertas (317 CCCN), es eficaz y oponible al demandado, sin que pueda el accionado desconocerlo (art. 314 del CCCN). De ahì que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que el actor esta investido de legitimación activa suficiente para demandar, y que el demandado ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario, revistiendo el caracter de tenedor precario, con obligación de restituir (art 1210 del CCCN).-

Respecto a la falta de pago, la cláusula Cuarta del Contrato preveía un canon locativo, el que se iba actualizando, quedando expresamente pactado que los alquileres no abonados a su vencimiento devengarán una multa o recargo proporcional diario equivalente a lo que fije oportunamente la legislación vigente.-

La actora manifiesta que la conducta de la locataria fue regular durante gran parte de la vigencia de la relación contractual, ello de serlo cuando se cumplió el plazo locativo previsto inicialmente hasta el 01/01/2025.-

Cuando se celebró el convenio de desocupación, en dicho acuerdo se reconoció una deuda correspondiente a los meses de Mayo, Junio y Julio del 2025 que fue cancelada, estableciéndose la obligación de abonar el mes de agosto y una cláusula penal, consistente en el pago de dos meses de alquiler en caso de mora en la restitución, acuerdo que no fue cumplido por la parte accionada, como tampoco acredito el pago de los servicios.-

Ante el incumplimiento el accionante intimó formalmente de pago al demandado en el domicilio constituido en el contrato y a los fines de acreditar tal extremo acompaña misiva de fecha 21/05/25, de la que se puede concluir que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpelar al demandado (art. 525 del CPCCT), teniendo plena eficacia la notificación cursada al domicilio contractual constituido.-

Al respecto, la jurisprudencia sostiene:"....el domicilio pactado en una de las cláusulas del contrato es válido y debe considerarse subsistente, aunque allí no habite el interesado, mientras no se haya elegido otro y comunicado fehacientemente a los demás contratantes.Por ello los efectos del domicilio convencional subsisten aunque el elegido no sea el domicilio real de quien lo constituye. En conclusión el domicilio contractual creado por voluntad de las partes, subsiste mientras no haya elegido otro y comunicado fehacientemente su cambio, lo que no aconteció en autos" (Camara Civil en Doc. y Loc.- Sala 2, "Cruz Prats, Maria Alejandra Vs. Rigourd Jorge Alejandro S/ Cobro Ejecutivo" Expte. n° 2092/22, Sent. n° 240, fecha: 22/08/2024).-

Con la instrumental acompañada por el actor, queda acreditada en forma incontrastable la existencia del contrato de locación, y que el demandado en su carácter de locatario incurrió en el incumplimiento de la obligación de restituir el inmueble locado en la fecha pactada originariamente (Cláusula Tercera del Contrato de Locación), y posteriormente pactadas en el convenio de Desocupación (cláusula segunda) y de pagar el canon convenido en el tiempo pactado (Cláusula Cuarta del Convenio de Desocupación de fecha 14/08/25), configurándose de esta manera la causal de "Vencimiento de Contrato" y "Falta de Pago", debiendo en consecuencia el demandado restituir el inmueble de litis al actor (art 1210 del CCCN).-

Por lo que corresponde hecer lugar a la demanda monitoria de desalojo, instaurada por la parte actora: PABLO ÁNGEL PARADI, en contra del demandado: ADRIAN ALBERTO BRIZUELA, condenándoselo a restituir al actor, libre de cosas y ocupantes, en un plazo de 10 días, el inmueble ubicado en calle San Martín 2481 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, de una superficie aproximadamente de 495,60 m2

Cabe aclarar que en las vías procesales de estructura monitoria, a diferencia de otros procesos de conocimiento común, se invierte el momento del eventual contradictorio, auspiciándose de esta manera una mayor celeridad y economía procesal, aunque sin perder de vista la bilateralidad (art. 535 del CPCC). Se está ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución.-

En esta línea, MAYOL y MANTEROLA sintetizan muy bien la idea referida al sostener: “ se trata de un trámite de condena (no es ejecutivo), con contradictorio postergado y supeditado a la oposición del demandado” (Mayol, Rosario, Manterola, Nicolas I, “El proceso Monitorio en la legislación nacional y federal”, Microjuris, 27/08/2019, Cita: MJ-DOC. 15023-AR I MJD 15023).-

En consecuencia, el derecho de defensa de la contraria, podrá ser ejercido en este proceso (mediante demanda de oposición), luego de notificada la sentencia en debida forma, siempre que no decida cumplir voluntariamente y asì acreditarlo en el proceso.-

Al respecto señalan los arts. 531, 532 y 533 del CPCCT, que en caso de proceder, el juez dictará sentencia monitoria, conforme con la pretensión deducida. El juez ordenará al requerido que en el plazo de diez (10) días, opte por: a) cumplir con la sentencia monitoria, acreditándolo en el proceso, b) suspender los efectos de la sentencia mediante oposición fundada, interponiendo demanda de oposición en la que deberá especificar con claridad los hechos y el derecho que alegue como fundamento de su oposición (art. 533 del CPCCT).-

Se hace saber que en caso 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.-

Honorarios: Atento lo previsto por el art. 531, corresponde regular honorarios en el presente proceso de desalojo, conforme lo dispone el art. 57 de la Ley N° 5480, que considera monto del juicio " el valor locativo de dieciocho (18) meses, tratándose de locaciones destinadas a viviendas. En las demás locaciones, será de 24 meses o el plazo contractual, si este fuera mayor"

Por contrato de fecha 14/12/2023, en clausula SEGUNDA, se convino un destino comercial al inmueble; a su vez, en la clausula TERCERA del convenio de desocupación locativo de fecha 14/08/2025, con certificación notarial de idéntica fecha, se fijó un canon locativo a partir de agosto de 2025 en la suma de pesos $950.000. Por lo que dicha suma será tomada para el cálculo de la base regulatoria, conforme lo dispuesto por el art. 57 L.A., sobre el que se aplica el interés de la tasa activa para descuento de documentos a treinta días del BNA, que se muestra como la más razonable (Conf. CSJT, “García Javier Omar c/ UGOFE S. A. y otros” del 07/3/2023, y CSJT - Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios, ROBLES HERNAN AUGUSTO Vs. RUIZ AUTOMOTORES S.A. S/ DESPIDO, Nro. Expte: 576/19 Nro. Sent: 1572 Fecha Sentencia 12/11/2024 BRITO RENE ANTONIO Y OTROS Vs. OSCAR PAIS Y ANA PETERSEN S.H. (TRANSPORTE MITRE) Y OTRO S/ COBRO DE PESOS, Nro. Expte: 645/00, Nro. Sent: 322 Fecha Sentencia 12/11/2024), desde el 01/09/2025 hasta la fecha de esta sentencia, lo que arroja la suma de $1.062.670 ($950.000 + 11,86%= $1.062.670).- .

En consecuencia partiendo del valor locativo mensual actualizado de $1.062.670 y multiplicado por 24 meses por tratarse de una locación comercial (art. 57 LA), la base regulatoria asciende a la suma de $25.504.080 ($1.062.670 x 24= $25.504.080).-

Correspondiendo regular honorarios al letrado **Juan Carlos García** atento al carácter de la intervención de la profesional interviniente, la labor desarrollada en autos, el éxito obtenido y demás elementos de ponderación del art. 15 de la ley arancelaria, sobre la base de $25.504.080 se aplicarán de los porcentuales previstos en el art. 38 de la ley 5480, el 11% ($25.504.080 x 11% = $2.805.448,80 + 55% por doble cáracter = $4.348.445,64) ascendiendo los honorarios a la suma de **$4.348.445,64 (pesos cuatro millones trescientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco con 64/100)**.-

Costas: Las costas serán a cargo de la parte demanda vencida (cf. art. 61 procesal).-

Por ello, y lo proveído por los arts. 525, 526 y ss del CPCCT, CCCN, doctrina y jurisprudencia aplicable:

RESUELVO

I)- HACER LUGAR a la **DEMANDA MONITORIA**. de desalojo instaurada por la parte actora **PABLO ANGEL PARADI**, DNI N° 29.244.032, en contra del demandado **ADRIAN ALBERTO BRIZUELA**, DNI N° 17.678.353, condenàndolo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 dìas el inmueble ubicado en calle San Martin n° 2481 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucuman, de una superficie aproximadamente de 495,60 m2, bajo apercibimiento de ordenar el auxilio de la Fuerza Pública y allanamiento en caso de ser necesario.-

II)-CITAR a la parte demanda, **ADRIAN ALBERTO BRIZUELA**, DNI N° 17.678.353, en el domicilio contractual constituido, ubicado en calle Marconi n° 59 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, para que en le plazo de diez (10) días: **A)** Cumpla voluntariamente con lo ordenado en punto I) y haga entrega al actor, libre de cosas y ocupantes del inmueble sito en calle San Martín N° 2481 de la ciudad de Concepción, el que consta de una superficie de 495,60 m2 aproximadamente. **B)** Oponerse a la presente Resolución, ofreciendo las pruebas de las que intente valerse. Se hace saber de que en caso de no mediar oposición la misma quedara firme y se procederá a su cumplimiento disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.-

III)- SE HACE SABER AL DEMANDADO, que si se opusiere en forma temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se le impondrá una multa conforme lo previsto en el art. 539 del CPCCT.-

IV)- COSTAS a la parte demanda, conforme lo considerado.-

V).- REGULAR HONORARIOS al letrado **JUAN CARLOS GARCÍA** en la suma de **$4.348.445,64 (PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 64/100)**, conforme lo considerado.

VI) COMUNÍQUESE el punto **V)** de la presente resolución a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores de Tucumán (art. 35 Ley 6.059).-

VII) FIRME LA PRESENTE RESOLUCIÓN, PRACTÌQUESE planilla fiscal por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1; y devuélvase a la parte actora la documentación original reservada en Caja Fuerte del Juzgado, quedando la misma en calidad de depositaria judicial con todas las responsabilidades civiles y penales de ley y con cargo de presentarla nuevamente en caso de que sea requerida.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 03/11/2025

Certificado digital:
CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

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