Expediente: **4488/26**
Carátula: **AVANCO SRL C/ LOPEZ RAUL JUAN Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**
Fecha Depósito: **03/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20284767161 - AVANCO SRL, -ACTOR
90000000000 - LOPEZ, RAUL JUAN-DEMANDADO
90000000000 - FERNANDEZ MENDEZ, ROBERTO DANIEL-DEMANDADO
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° 1

ACTUACIONES N°: 4488/26

H106019409833

JUICIO: AVANCO SRL c/ LOPEZ RAUL JUAN Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE. N° 4488/26.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, octubre de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos de la carátula, y:

CONSIDERANDO:

I.- Se presenta el letrado Gabriel David Medrano, en representación de AVANCO S.R.L., y promueve proceso monitorio de desalojo en contra de Raúl Juan López, DNI N° 26.138.429, en su carácter de locatario, respecto del inmueble ubicado en calle Crisóstomo Álvarez N° 717/731, 1° Piso, Departamento “I”, de San Miguel de Tucumán, Padrón Inmobiliario N° 308.160. Asimismo, demanda a Roberto Daniel Fernández Méndez, DNI N° 26.782.005, en su carácter de garante de las obligaciones asumidas por el locatario.

Funda su pretensión en el contrato de locación celebrado el 13/06/2025, mediante el cual la actora otorgó en locación a López el inmueble referido, con destino a vivienda. El contrato fue pactado por el término de veinticuatro meses, desde el 15/06/2025 hasta el 14/06/2027, estableciéndose un canon inicial de $250.000 y su actualización cuatrimestral conforme al Índice de Precios al Consumidor.

Relata que, luego de atrasos anteriores, a partir de enero de 2026 el locatario dejó nuevamente de cumplir con el pago de los cánones convenidos. En consecuencia, en fecha 21/04/2026 remitió la Carta Documento N° CD-365134755-AR, mediante la cual intimó el pago de los alquileres correspondientes a enero, febrero, marzo y abril de 2026, otorgándole un plazo de diez días corridos y bajo apercibimiento de resolver el contrato y promover la acción de desalojo.

Ante la falta de cumplimiento, el 12/05/2026 remitió la Carta Documento N° CD-360998879-AR, mediante la cual hizo efectivo el apercibimiento, comunicó la resolución del contrato por falta de pago de dos períodos consecutivos e intimó la restitución del inmueble.

Afirma que, pese a ello, López continuó ocupando el bien, encontrándose adeudados al momento de promover la demanda los cánones correspondientes a enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2026.

Finalmente, acredita haber transitado la instancia de mediación prejudicial obligatoria, que concluyó sin acuerdo el 25/08/2026, con comparecencia tanto del locatario como del garante.

Mediante proveído de fecha 09/09/2026 los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

II.- El Proceso Monitorio se caracteriza porque el tribunal, con la sola presentación de la demanda y sin oír previamente a la contraparte, dicta sentencia favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio,quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo ("Proceso Monitorio" por Roberto G. Loutayf Ranea. Publicado en Morello, Augusto M.; Sosa, Gualberto L. y Berizonce, Roberto O: “Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación”, Bs. As. –Abeledo-Perrot-, La Plata –Librería Editora Platense- Actualización. Parte General, 2004, pág. 495).

El mismo se encuentra regulado por los arts. 528 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley 9531.

Por otro lado, también 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 título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión.” (Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo “.Pág. 257).

III.- Corresponde, en primer término, efectuar una breve referencia al marco normativo que rige el proceso monitorio de desalojo promovido en autos. Al respecto, el artículo 528 inciso 3 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán dispone: “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”.

De la lectura de la norma, se desprende que la procedencia de esta vía exige la concurrencia de dos recaudos esenciales: por un lado, la presentación de un instrumento público o privado del que surja el derecho invocado (en el caso, contrato de locación con firma certificada); y por otro, la acreditación de la interpelación previa al locatario por medio fehaciente, en los términos exigidos por la legislación vigente, cuando la acción se funde en el vencimiento del plazo contractual y/o en la falta de pago de los cánones locativos.

Del análisis de las constancias de autos surge que tales recaudos se encuentran satisfechos.

En primer término, se acompañó el contrato de locación de vivienda de fecha 13/06/2025, correspondiente al inmueble sito en calle Crisóstomo Álvarez N° 717/731, 1° Piso, Departamento “I”, Padrón Inmobiliario N° 308.160. El instrumento establece que la locación se extendería desde el 15/06/2025 hasta el 14/06/2027 y que el inmueble sería destinado a vivienda del locatario y su grupo familiar.

Asimismo, las firmas del locatario Raúl Juan López y del garante Roberto Daniel Fernández Méndez fueron certificadas notarialmente por escribano público. En consecuencia, el instrumento satisface el recaudo formal previsto por el art. 528 inc. 3 del CPCCT.

En consecuencia, acreditada la existencia del vínculo locativo que unió a las partes, corresponde tener por configurada la legitimación activa de la parte actora para promover la presente acción, así como la calidad de locatario del demandado respecto del inmueble objeto de autos, quien, extinguido el vínculo contractual, reviste el carácter de tenedor precario con obligación de restitución en los términos del art. 1210 del CCyCN. Por ello, cabe concluir que el primer recaudo exigido por el art. 528 inciso 3 del CPCCT se encuentra acreditado.

Asimismo, la mencionada norma exige la interpelación previa al locatario por medio fehaciente.

Mediante la Carta Documento N° CD-365134755-AR, remitida el 21/04/2026 y entregada el 22/04/2026, la actora intimó al locatario a cancelar los cánones correspondientes a enero, febrero, marzo y abril de 2026 dentro del plazo de diez días corridos, bajo apercibimiento de resolver el contrato y promover la acción de desalojo.

La intimación individualizó las sumas reclamadas, el inmueble, el contrato del cual derivaban las obligaciones, el plazo conferido para cumplir y el apercibimiento de resolución contractual. Resulta, por ello, suficiente para satisfacer la exigencia prevista por el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Transcurrido ampliamente aquel plazo sin acreditarse el cumplimiento, el 12/05/2026 la locadora remitió la Carta Documento N° CD-360998879-AR, recibida el 14/05/2026, haciendo efectivo el apercibimiento anteriormente formulado, resolviendo el vínculo por falta de pago e intimando la restitución del inmueble.

Así, verificada la falta de pago de más de dos mensualidades consecutivas, practicada la intimación fehaciente y posteriormente comunicada la resolución del contrato, nació para el locatario la obligación de restituir la cosa locada, conforme lo previsto por el art. 1223 del Código Civil y Comercial de la Nación.

IV.- Por ello, encontrándose acreditados los presupuestos previstos por el art. 528 inc. 3 y concordantes del CPCCT, corresponde hacer lugar a la demanda monitoria y ordenar a Raúl Juan López que desocupe y entregue a la actora, libre de ocupantes y cosas, el inmueble sito en calle Crisóstomo Álvarez N° 717/731, 1° Piso, Departamento “I”, San Miguel de Tucumán, dentro del plazo de diez días.

V.- Corresponde precisar el alcance de esta sentencia respecto del codemandado Roberto Daniel Fernández Méndez.

El mencionado no reviste el carácter de locatario ni se encuentra denunciado como ocupante del inmueble. En consecuencia, la condena a restituir no puede ser pronunciada en su contra.

Sin embargo, de la cláusula novena del contrato surge que Fernández Méndez se constituyó en fiador solidario, principal pagador y liso y llano deudor de las obligaciones emergentes de la

locación, extendiéndose expresamente su responsabilidad a las costas derivadas de cualquier acción iniciada contra el locatario.

En tal sentido, la jurisprudencia citada por la propia actora ha señalado que, en el proceso de desalojo, la citación del fiador tiene por finalidad hacer efectiva la garantía asumida respecto de la eventual responsabilidad en materia de costas, pues la omisión de su emplazamiento impediría posteriormente extender a su respecto dicha condena y ejecutarla dentro del mismo proceso (C.C.D.L., Sala 1, “Sent. N° 360”, 07/11/2024, Expte. N° 280/22).

Por lo tanto, corresponde mantener su intervención en calidad de fiador y hacerle extensiva, en los términos del contrato y con carácter condicional, la eventual responsabilidad derivada de las costas del proceso, sin incluirlo en la obligación material de desocupación y restitución del inmueble.

VI.- En cuanto a los honorarios profesionales del letrado Gabriel David Medrano Clemente , corresponde diferir su tratamiento para su oportunidad.

VII.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar a la contraparte, su ejecutividad se sujeta a la actitud que adopte la demandada. Dentro de los diez días de notificada, la parte demandada puede cumplir con la entrega del inmueble o formular oposición, conforme lo estipula el art. 534 y 536 del CPCCT. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 534 inc. 3 CPCCT).

VIII.- En atención al resultado del proceso, corresponde imponer provisoriamente las costas a Raúl Juan López (art. 60 y 61 del CPCCT), haciéndolas extensivas a Roberto Daniel Fernández Méndez en los términos de la garantía asumida, todo ello sujeto al carácter condicional propio de la sentencia monitoria.

IX.- Se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la presente demanda monitoria de desalojo promovida por **AVANCO S.R.L.** en contra de **RAÚL JUAN LÓPEZ y/o cualquier otro ocupante**, conforme a lo considerado. En consecuencia, **CONDENAR** al demandado a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y de cosas, dentro del plazo de **DIEZ (10) DÍAS**, del inmueble ubicado en calle **Crisóstomo Álvarez N° 717/731**, **1° Piso, Departamento “I”, San Miguel de Tucumán**, Padrón Inmobiliario N° 308.160, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si fuera necesario.

II) CITAR a **RAÚL JUAN LÓPEZ** para que, dentro del plazo de **DIEZ (10) DÍAS**, deduzca **OPOSICIÓN** a la presente sentencia monitoria, especificando con claridad los hechos y el derecho que alegue como fundamento de su defensa, conforme a lo dispuesto por el art. 536 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el proceso continuará y la sentencia quedará firme. Hágase saber asimismo que, si la oposición fuera formulada en forma temeraria, maliciosa o mediante articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, podrá imponerse la multa prevista por los arts. 534 inc. 4 y 542 del CPCCT

III) CITAR a **ROBERTO DANIEL FERNÁNDEZ MÉNDEZ**, en su carácter de garante, para que dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS comparezca y ejerza las defensas que estime corresponder respecto de la garantía asumida y de la eventual responsabilidad por las costas de este proceso, conforme a lo considerado.

IV) IMPONER provisoriamente las costas, gastos y aportes previstos por Ley N° 6.059 a cargo de **RAÚL JUAN LÓPEZ**, haciéndolas extensivas a **ROBERTO DANIEL FERNÁNDEZ MÉNDEZ** en los términos de la garantía asumida en la cláusula novena del contrato, todo ello sujeto a la condición propia de la sentencia monitoria. en los términos informados en el siguiente punto VI.

V) DIFERIR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios, tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 10 días que tiene la parte demandada para presentarse y oponerse a la sentencia monitoria.

VII) DISPONER que, se practique planilla fiscal.

VIII) NOTIFICAR la presente sentencia monitoria haciendo saber al **Oficial Notificador** que deberá cumplir indefectiblemente con lo dispuesto por los **artículos 499** y **500** del CPCCT, individualizando a los subinquilinos, ocupantes o terceros que se encuentren en el lugar y haciéndoles conocer la existencia del presente proceso y los alcances de esta sentencia.

IX) COMUNICAR a **RAÚL JUAN LÓPEZ** y demás ocupantes del inmueble el contenido de esta sentencia con lenguaje claro:

Se les informa que **AVANCO S.R.L.** promovió una demanda de desalojo por falta de pago respecto del inmueble ubicado en calle **Crisóstomo Álvarez N° 717/731, 1° Piso, Departamento "I"**, de San Miguel de Tucumán.

En esta sentencia se ordenó que el inmueble sea entregado a AVANCO S.R.L. libre de personas y cosas.

Tienen **10 (DIEZ) DÍAS** desde la notificación para:

1.- Defenderse/Oponerse al desalojo: pueden presentarse en este juicio y explicar por qué consideran que el desalojo no corresponde, indicando los hechos y las razones legales en que fundan su defensa. Para hacerlo necesitan actuar con abogado/a. Si no pueden afrontar el costo de uno, pueden concurrir a la Defensoría Oficial Civil para evaluar la posibilidad de obtener asistencia jurídica gratuita.

2.- Entregar voluntariamente el inmueble: pueden desocupar y entregar a la parte actora, libre de ocupantes y pertenencias, el inmueble indicado.

Si dentro de ese plazo no se formula oposición ni se entrega voluntariamente el inmueble, la sentencia podrá quedar firme y podrá ordenarse el lanzamiento, incluso con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fueran necesarios para concretar la restitución**.**

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 02/10/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria 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/ec1fe1e0-be6a-11f1-a34e-f1ad86fa7cfd