

Expediente: **6263/24**

Carátula: **DIAZ WALTER ANDRÉS C/ D'ANTONI PATRICIA MICAELA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **20/05/2025 - 00:00**

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

27290614851 - *DIAZ, Walter Andrés-ACTOR*

90000000000 - *D ANTONI, PATRICIA MICAELA-DEMANDADO*

27290614851 - *NAZUR GRANEROS, MARIA ELISA-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° 3

ACTUACIONES N°: 6263/24



H106038485282

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª nominación

JUICIO: DIAZ WALTER ANDRÉS c/ D'ANTONI PATRICIA MICAELA s/ DESALOJO.- EXPTE N°6263/24.-

San Miguel de Tucumán, 19 de mayo de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "DIAZ WALTER ANDRÉS c/ D'ANTONI PATRICIA MICAELA s/ DESALOJO", del que

RESULTA:

En fecha 11/04/2025 (hs. 18:18), se presenta **Walter Andrés Díaz** (DNI N°25.498.196), con el patrocinio de la Dra. María Elisa Nazur Graneros e inicia demanda de desalojo en contra de **Patricia Micaela D'Antoni** (DNI N°27.974.575) por falta de pago y vencimiento de plazo de contrato de locación con destino a vivienda familiar, de un inmueble ubicado en Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán.-

Funda la acción con un contrato de alquiler de vivienda celebrado entre las partes el 28/05/2022, con firmas certificadas por ante el Registro N°51, de fecha 31/08/2022.-

Informa que el vencimiento del contrato operó el día 27/05/2023 y la falta de pago de los alquileres fue a partir del mes de octubre de 2022.-

Alega que la parte demandada fue interpelada fehacientemente a través de las siguientes cartas documentos de Correo Andreani registradas con los siguientes códigos: E4143425, recepcionada el 11/11/2024 y E41451608 con fecha de recepción 22/11/2024, ambas con destino Barrio Lomas de Tafí, Sector 9, Manzana 9, casa 6, Tafí Viejo- Tucumán y con la Carta Documento registrada como E41451592 recepcionada en fecha 15/11/2024 en el domicilio de Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, Manzana 11 A, Casa 6, San Miguel de Tucumán.-

Declara que la documentación presentada es verdadera y que la mediación se cerró sin acuerdo en fecha 27/02/2025.-

Describe como antecedentes de dominio que, el inmueble objeto del presente desalojo fue adquirido mediante un Boleto de Compraventa realizado con la señora Patricia Micaela D'Antoni, el 20/10/2021, el que se encuentra certificado por escribano público titular del Registro N° 51.-

Expresa que previamente, la señora D'Antoni había adquirido el inmueble mediante otro Boleto de Compraventa, fechado el 04/08/2020, también certificado por escribano público titular del Registro N° 37 y que en dicha oportunidad, los vendedores fueron los señores Américo de Jesús López (DNI N° 7.169.244) y Dolores Ysmael Medina (DNI N° 4.939.419).-

Menciona que el dominio se origina en la Resolución de Adjudicación N° 001968, dictada el 15/04/2016 por parte del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU), en la que a través de la misma se adjudicó el inmueble a los señores Américo de Jesús López y Dolores Ysmael Medina, la que fue complementada con el Acta de Custodia Provisoria de fecha 19/10/2015.-

Cita normativa que considera aplicable al caso, otorga prueba documental, e informativa consistente en:

a) Contrato de Alquiler de Vivienda de fecha 28/05/2022 con certificación de firmas de fecha 31/08/2022 por Escribano Público Autorizante Titular del Registro N° 51 formalizado en Acta: 118-573, Folio:040-191, Libro:172-120.-

b) Recibos de alquiler de fechas 27/06/2022, 24/07/2022, 29/08/2022 y 30/09/2022.-

c) Carta documento E4143425 (Correo Andreani) fecha 31/10/24: destino Barrio Lomas de Tafí, sector 9, manzana 9, casa 6, de la ciudad de Tafí Viejo.-

d) Informe de recepción de carta documento E4143425.-

e) Carta documento E41451608 (Correo Andreani) fecha 12/11/24: destino Barrio Lomas de Tafí, sector 9, manzana 9, casa 6, de la ciudad de Tafí Viejo.-

f) Informe de recepción de carta documento E41451608.-

g) Carta documento E41451592 (Correo Andreani) fecha 12/11/24: destino Barrio 2.500 Viviendas e infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán.-

h) Informe de recepción de carta documento E41451592.-

i) Boleto de Compraventa de fecha 20/10/2021 certificado ante el Registro N° 51 en fecha 20/10/2021, formalizado por medio de Acta: 487-488-489 Folio: 163, Libro:107.-

j) Boleto de Compraventa de fecha 04/08/2020 certificado ante el Registro N° 37 en fecha 04/08/2020, formalizado por medio de Acta: 378 Folio: 378 Libro:37.-

k) Resolución de Adjudicación N° 001968 de fecha 15/04/2016, Expte. N° 1221/440-2016 del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano.-

l) Acta de Custodia Provisoria del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de fecha 19/10/2015.-

m) Acta de cierre de proceso de mediación sin acuerdo de fecha 27/02/2025, legajo 9909/24.-

Peticiona que se ordene el desalojo del inmueble ubicado en Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en manantial Sur, Manzana 11 A, casa 6 de San Miguel de Tucumán.-

Mediante proveído del 08/05/2025, los autos pasaron a despacho para dictar sentencia monitoria.-

CONSIDERANDO:

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

En función de ello, se procede al examen de la situación fáctica y de su respaldo documental, con el objeto de analizar la procedencia de la acción.-

Procedencia de la Vía Monitoria. Del análisis efectuado, se advierte que la parte actora acompañó la documentación en la que funda sus afirmaciones, cuyos originales tengo a la vista en este acto, especialmente el Contrato de Alquiler de Vivienda del 28/05/2022, el que cuenta con firmas certificadas en fecha 31/08/2022 por ante el Registro N° 51 legalizado en Acta:118-573, Folio: 040-191, Libro:172-120; del que surge el derecho en que se funda la acción. Asimismo acompañó las cartas documentos de interpelación fehaciente a la demandada.-

Fundamento de la Acción: Desalojo por vencimiento de plazo locativo 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 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).-

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 por el locador 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 sgtes del CCyCN) y tiene su fuente en el contrato mismo.-

Análisis. El actor esgrime un vínculo contractual con la parte demandada fundado en el contrato de locación de fecha 28/05/2022 el que cuenta con firmas certificadas por Escribano Público Titular del

Registro N° 51 de fecha 31/08/2022, celebrado entre Walter Andrés Díaz (DNI N° 25.498.196) como locador, y Patricia Micaela D'Antoni (DNI N°27.974.575) como locataria, sobre un inmueble ubicado en Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán, con destino de vivienda familiar.-

El mismo se estipuló por un período de un año, desde el día 28/05/2022 hasta el día 27/05/2023 inclusive, conforme surge de la cláusula Tercera del contrato.-

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

Respecto a la falta de pago invocada por el actor como causal de desalojo, manifiesta que la demandada incurrió en falta de pago del canon locativo desde el mes de octubre de 2022, por lo que intimó formalmente de pago a la parte demandada en el domicilio contractual y el inmueble objeto de esta litis .-

Dichos extremos se encuentran acreditados con las misivas acompañadas identificadas como Cartas Documentos de Correo Andreani N°E41451608 (la que en fecha 20/11/2024 informa que el destinatario se mudó) y N°E414451592 (la que fue entregada el 13/11/2024), en la que consta firma y DNI de quien recibe en el domicilio objeto del desalojo.-

De dichas misivas se puede concluir que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpellar a la demandada (art. 525, apart. 3, del CPCCT) teniendo plena eficacia la notificación cursada al domicilio contractual constituido, reforzada por la notificación cursada en igual término al domicilio del inmueble locado.-

Ello es así, conforme la siguiente jurisprudencia que comparto " ... pues 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 se haya elegido otro y comunicado fehacientemente su cambio, lo que no aconteció en autos ...".- (Juicio: Cruz Prats Maria Alejandra Vs. Rigourd Jorge Alejandro S/ Cobro Ejecutivo. Nro. Expte: 2092/22. CCDL - Sala 2. Nro. Sent. 240 Fecha Sent. 22/08/2024.)-

Con la instrumental acompañada por el actor queda acreditada en forma incontrastable, la existencia del contrato de locación, y que la demandada en su carácter de locataria incurrió en el incumplimiento de la obligación de pagar el cánon convenido en el tiempo pactado (cláusula cuarta del contrato de fecha 28/05/2022) a partir del mes de octubre de 2022, y que transcurrió con creces el plazo otorgado para el pago, configurándose la causal de falta de pago, y operando la rescisión del contrato (cláusula décima quinta), debiendo en consecuencia la demandada restituir el inmueble objeto de la litis al actor (art. 1210 del CCCN).-

Conclusión: Corresponde hacer lugar a la demanda monitoria de desalojo instaurada por el actor Walter Andrés Díaz en contra de la demandada Patricia Micaela D'Antoni, condenándosela a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de diez (10) días, el inmueble ubicado en

Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán.-

Derecho de defensa. Demanda de Oposición. Cabe aclarar que, en las vías procesales de estructura monitoria -a diferencia de otros 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 (artículo 535 del CPCC). Ergo, se está ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución.-

En esa línea, Mayol y Manterola sintetizan muy bien la idea referida al sostener que "se trata de un trámite de condena (no es ejecutivo) con contradictorio postergado y supeditado a la oposición del demandado" (Mayol, Rosario, Manterola, Nicolás I.: El proceso monitorio en la legislación nacional y federal, Microjuris, 27/08/2019. Cita: MJ-DOC-15023-AR | MJD15023).-

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 así acreditarlo en el proceso.-

Al respecto señalan los artículos 531, 532 y 533 del CPCCT que en caso de proceder, el juez dictará la 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 a la ejecución en el plazo indicado, esta resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.-

II.- Honorarios. Corresponde regular honorarios en el presente proceso de desalojo, conforme lo dispone el art. 57 de la Ley N° 5480, el que considera que el monto del juicio: "En los procesos de desalojo, será el valor locativo de dieciocho (18) meses, tratándose de locaciones destinadas a viviendas. ...".-

Por contrato alquiler de fecha 28/05/2022, en cláusula segunda, se convino el destino de vivienda familiar y se fijó en cláusula cuarta como valor locativo mensual la suma de pesos \$30.000.-. 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 (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 Hernán Augusto Vs. Ruiz automotores S.A. S/ Despido, Nro. Expte: 576/19 Nro. Sent: 1572 Fecha Sent. 12/11/2024), desde la suscripción del contrato hasta la fecha de esta sentencia, lo que arroja la suma de \$99.787,26.-

En consecuencia partiendo del valor locativo mensual actualizado de \$99.787,26 y multiplicado por 18 meses por tratarse de una locación con destino a vivienda familiar (art. 57 LA), la base regulatoria asciende a la suma de \$1.796.170,68.-

Correspondiendo regular honorarios a la letrada María Elisa Nazur Graneros 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 \$1.796.170,68 se

aplicarán de los porcentuales previstos en el art. 38 de la ley 5480, el 11% ($\$1.796.170,68 \times 11\% = \$197.578,77$).-

Dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regula por el monto de una consulta escrita fijada por el Colegio de Abogados de Tucumán a la fecha del presente decisorio la que asciende a la suma de \$500.000.- (Pesos quinientos mil).-

III.- Costas: Las costas serán a cargo de la parte demandada (art. 531, apart. 1, del CPCCT).-

Por todo ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda monitoria de **desalojo** instaurada por el actor **Walter Andrés Díaz** (DNI 25.498.196), en contra de la demandada **Patricia Micaela D'Antoni** (DNI 27.974.575), condenándola a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de **diez (10) días**, el inmueble ubicado en **Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán**, bajo apercibimiento de ordenar el auxilio de la fuerza pública y allanamiento en caso de ser necesario, disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin; conforme lo considerado.-

II) CITAR a la parte demandada **Patricia Micaela D'Antoni** en el domicilio, ubicado en Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán, para que en el plazo de DIEZ (10) días: A) Cumpla voluntariamente con lo ordenado en el punto I) y haga entrega al actor libre de cosas y ocupantes el inmueble sito en Barrio 2.500 Viviendas e Infraestructura en Manantial Sur, manzana 11 A, casa 6, de San Miguel de Tucumán; B) Oponga excepciones legítimas, ofreciendo la prueba de la que intente valerse. Se hace saber que en caso de no mediar oposición a la ejecución en el plazo indicado, esta resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.-

III) SE HACE SABER A LA DEMANDADA, 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 por el art. 539 del CPCCT.-

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

V) REGULAR HONORARIOS a la letrada María Elisa Nazur Graneros (patrocinante del actor) en la suma de \$500.000.- (pesos quinientos mil), conforme lo considerado.-

VI) FIRME la presente resolución, practíquese planilla fiscal por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3; 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.-

HAGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 19/05/2025

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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