

Expediente: **5514/25**

Carátula: **CORDOBA PEDRO VICTOR C/ BOCKL CRISTIAN RODOLFO ESTEBAN S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **19/12/2025 - 00:00**

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

27210273234 - CORDOBA, Pedro Victor-ACTOR

90000000000 - BOCKL, CRISTIAN RODOLFO ESTEBAN-DEMANDADO

27210273234 - ARIAS, FELISA EUGENIA-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°: 5514/25



H106038890953

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

**JUICIO: CORDOBA PEDRO VICTOR c/ BOCKL CRISTIAN RODOLFO ESTEBAN s/ DESALOJO.
EXPTE. N° 5514/25.**

San Miguel de Tucumán, 18 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "Córdoba Pedro Víctor c/ Bockl Cristian Rodolfo Esteban s/ Desalojo", expte. n° 5514/25, del que

RESULTA:

I. En fecha 13/10/2025, se apersona la letrada F. Eugenia Arias en el carácter de apoderada de Pedro Víctor Córdoba (DNI 14.359.461), y promueve demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, bajo el trámite monitorio, en contra de Cristian Rodolfo Esteban Bockl (DNI 24.553.144), en su calidad de locatario del inmueble ubicado en calle Pellegrini 633, departamento 2, de San Miguel de Tucumán.-

Mantiene que la causal invocada para el desalojo es la falta de pago de los alquileres, como así también el incumplimiento en el pago de tasas y servicios, conforme surge de las cláusulas sexta y décimo cuarta del contrato de locación suscripto entre las partes el 04/07/2024, con firmas certificadas por escribano público.-

Relata que en el contrato se fija el plazo locativo en 24 meses, con vigencia desde el día de la firma de aquel hasta el 04/07/2026. Manifiesta que desde el inicio de la relación locativa el demandado incumplió su obligación de pago, realizando únicamente pagos parciales y discontinuos, siendo el único pago íntegro el correspondiente al depósito efectuado al momento de la firma del contrato ante escribano.-

Señala que el canon locativo fue pactado inicialmente en la suma de \$170.000 (pesos ciento setenta mil), reajutable cada seis meses, ascendiendo a \$300.000 (pesos trescientos mil) en el segundo semestre y a \$350.000 (pesos trescientos cincuenta mil) a partir del tercer período.-

Sostiene que el demandado nunca abonó un mes completo de alquiler, efectuando únicamente pagos parciales por transferencias bancarias, en contra de la integridad del pago exigida por el art. 725 del CCyCN, por lo que la obligación locativa se encuentra incumplida.-

En lo que respecta al incumplimiento del pago de las tasas y servicios correspondientes a la SAT, CISI, EDET y Naturgy (ex Gasnor), resalta que en el servicio de energía eléctrica además se constató la falta de medidor instalado y la existencia de una deuda de cuatro boletas consecutivas, encontrándose el servicio suspendido, no obstante lo cual el inmueble registra consumo eléctrico, lo que indicaría una conexión ilegal a la red, con el consiguiente riesgo de sanciones para el propietario.-

Manifiesta que, ante tales incumplimientos, su mandante intimó fehacientemente al demandado y a la garante a regularizar la situación de pago de los alquileres y servicios en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de rescindir el contrato. Expone que la intimación se realizó mediante cartas documento remitidas el 03/09/2025, las cuales se encuentran debidamente notificadas, pese a lo cual no obtuvo respuesta alguna.-

Señala que, vencido ampliamente dicho plazo, en fecha 19/09/2025 se remitieron nuevas cartas documento al demandado y a la garante, haciendo efectivo el apercibimiento, dando por rescindido el contrato, intimando a la desocupación del inmueble en el plazo de 48 horas, al pago de los alquileres adeudados con más intereses y a la entrega de los comprobantes de libre deuda de expensas y servicios. Refiere que dichas misivas cuentan con aviso de recepción en el caso de la garante y con avisos de visita en el domicilio del locatario, quien, pese a ello, continúa ocupando el inmueble sin abonar alquileres ni servicios.-

Expresa, en cumplimiento del artículo 494 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, que el demandado convive con su hija adolescente y que se desconoce si ha introducido a otras personas en el inmueble, solicitando que la sentencia ordene el desahucio de cualquier ocupante.-

Asimismo, refiere que el inmueble fue entregado en perfecto estado de conservación y que, en fecha 02/10/2025, vecinos denunciaron ruidos molestos ocasionados por el demandado, quien presuntamente utilizaba una amoladora destruyendo o cortando paredes en el interior del departamento.-

Acompaña prueba documental y solicita que se haga lugar a la demanda de desalojo por la vía monitoria, con expresa imposición de costas a la parte demandada.-

II. Mediante proveído de fecha 27/11/2025, pasa el expediente a despacho para resolver la sentencia monitoria.-

CONSIDERANDO:

Atento que la causa se encuentra en estado de resolver, corresponde confrontar los hechos alegados por la actora con los elementos probatorios incorporados al proceso a los fines de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria en relación con la pretensión invocada.-

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

1) Procedencia de la Vía Monitoria

Al ingresar en el análisis de los elementos probatorios, advierto que la parte actora acompañó la documentación en la que funda sus afirmaciones, entre la que destaco el contrato de locación celebrado el 04/07/2024, el que cuenta con firmas certificadas por ante el Registro Notarial n° 14, las cartas documentos remitidas al locatario y a la garante con sus respectivos avisos de visita y acuse de recibo, los informes de EDET y la denuncia policial de fecha 01/10/2025.-

2) Análisis del caso

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 falta de pago del canon locativo, 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, 1208 y concordantes del CCyCN) y tiene su fuente en el contrato mismo.-

En este caso, el actor esgrime un vínculo contractual con el demandado fundado en el contrato de locación de fecha 04/07/2024, con firmas certificadas por escribana pública, en el cual Pedro Víctor Córdoba reviste el carácter de locador y Cristian Rodolfo Esteban Bockl el carácter de locatario, del inmueble ubicado en calle Pellegrini 633, dpto. 2, de San Miguel de Tucumán.-

En la cláusula sexta del contrato se estableció el precio de la locación en \$170.000 (pesos ciento setenta mil) mensuales, pagaderos a mes adelantado, pactando un incremento acumulativo semestral de acuerdo a lo que fije el Banco Central de la República Argentina. En la misma cláusula se fijó el plazo de la locación en dos años (24 meses), a partir del 04/07/2024 hasta el 04/07/2026.-

El contrato invocado se encuentra formalizado por medio de un instrumento privado con firmas certificadas por escribano público, dotado de fecha cierta (art. 317 del CCCN), por lo que resulta eficaz y oponible tanto a la demandada como a terceros, sin que ésta pueda desconocerlo (art. 314 del CCCN). De allí que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, se puede concluir que la parte actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar, mientras que la demandada ocupa el inmueble objeto del proceso como locataria, revistiendo el carácter de tenedora precaria, con obligación de restituir (art. 1210 del CCCN).-

En lo que respecta a la causal de falta de pago, el accionante manifiesta que desde el comienzo de la relación el demandado incurre en falta de pago del canon locativo, tasas y servicios, por lo que cursó las intimaciones formales mediante carta documento en el inmueble objeto de este proceso, establecido como domicilio contractual de la demandada conforme surge de la cláusula vigésima cuarta del instrumento (calle Pellegrini 633, departamento 2, de San Miguel de Tucumán).-

En ese sentido, la jurisprudencia tiene dicho que "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" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 2. Expte. 2092/22. Nro. Sent. 240.

22/08/2024).-

En esta oportunidad, la parte actora acompaña copia de las cartas documento del Correo Andreani identificadas como N° 4260293-1 y N° 4260294-1 (de fecha 03/09/2025), en ambos casos sin respuesta dejando aviso de visita; y cartas documento Flash del Correo Privado Mayorista identificadas como N° 250303043 y 250303044, la primera, dirigida al garante, con aviso de recepción y la segunda, dirigida al locatario, con aviso de visita.-

Mediante informe actuarial de fecha 20/11/2025, se deja constancia que culminó el proceso de mediación sin acuerdo.-

Es así, que de la documentación mencionada se puede inferir que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpelar a la demandada por medio fehaciente (art. 528 inc. 3 del CPCCT).-

Sentado ello, concluyo que se encuentra configurada la causal de falta de pago invocada, operando así la rescisión del contrato de locación y la obligación del demandado de restituir el inmueble (art. 1210 del CCyCN).-

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda monitoria de desalojo instaurada por Pedro Víctor Córdoba en contra de Cristian Rodolfo Esteban Bockl, a quien se condena a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de diez (10) días, el inmueble ubicado en calle Pellegrini 633, departamento 2, de San Miguel de Tucumán.-

3) Derecho de defensa. Oposición.

En la estructura del proceso monitorio -a diferencia de otros procesos de conocimiento común- se invierte el momento del eventual contradictorio, para lograr una mayor celeridad y economía procesal, mas sin perder de vista la bilateralidad del asunto (artículo 538 del CPCCT).-

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 lo acredite en el proceso.-

Los artículos 534, 535 y 536 del CPCCT indican 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. 536 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.-

4) Honorarios

Atento al estado del proceso, corresponde regular honorarios conforme lo dispuesto por el art. 57 de la Ley N° 5480, considerando como monto del juicio el valor locativo de dieciocho (18) meses, por

tratarse un local destinado a vivienda (cláusula décimo primera del contrato).-

“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”. (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal. Sentencia n° 832 del 10/08/2015).-

En el contrato invocado, el precio se estableció en forma escalonada de la siguiente manera: \$170.000 con una actualización semestral conforme el índice del BCRA, lo que arrojaría el monto de \$231.994 para el segundo semestre y de \$279.937 para el tercer semestre, siendo éste el último índice de actualización disponible. En consecuencia, se tendrá como base la suma de \$5.038.866 (pesos cinco millones treinta y ocho mil ochocientos sesenta y seis), la cual surge de multiplicar el valor locativo del último período disponible (\$279.937) por 18 meses, conforme lo dispuesto en el art. 57 de la ley 5480 y la doctrina legal citada.-

Atento a la variación de las circunstancias socioeconómicas, corresponde que esta suma sea actualizada con la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina, desde el mes de inicio del valor pactado por las partes para el período final, hasta el último índice disponible, de conformidad con el fallo "Olivares Roberto Domingo c/Michavilla Carlos Arnaldo y otro s/Daños y Perjuicios" (CSJT 23/09/14), resultando así el monto de \$6.068.145,41 como base regulatoria.-

En esta oportunidad, corresponde regular honorarios a la letrada Felisa Eugenia Airas (MP 4054), considerando la labor desarrollada en el caso, el éxito obtenido y demás elementos de ponderación del art. 15 de la Ley 5480. En consecuencia, se estima razonable aplicar sobre la base regulatoria el 11% de los porcentuales previstos por el art. 38 de la normativa mencionada, lo que arroja el monto de \$667.496 (pesos seiscientos sesenta y siete mil cuatrocientos noventa y seis), al que deberá añadirse el 55% por el doble carácter de su actuación.-

5) Costas

Las costas del proceso se imponen a la parte demandada (art. 534 inc. 1 del CPCCT).-

Por todo ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda monitoria de **desalojo** promovida por Pedro Víctor Córdoba (DNI 14.359.461), en contra del demandado Cristian Rodolfo Esteban Bockl (DNI 24.553.144), condenándolo a hacer entrega a la parte actora, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de **diez (10) días**, el inmueble ubicado en **calle Pellegrini N° 633, departamento 2, 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 al demandado **Cristian Rodolfo Esteban Bockl (DNI 24.553.144)** en su domicilio real, conforme lo dispuesto por el art. 532 del CPCCT, 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 ubicado en calle Pellegrini N° 633, departamento 2, de San Miguel de Tucumán; ó **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 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 por el art. 542 del CPCCT.-

IV) COSTAS se imponen al demandado, conforme lo considerado (art. 534 inc. 1 del CPCCT).-

V) REGULAR HONORARIOS a la letrada Felisa Eugenia Airas (MP 4054), apoderada del actor, en la suma de \$1.034.619 (pesos un millón treinta y cuatro mil seiscientos diecinueve), conforme lo considerado.-

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

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 18/12/2025

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>.