

Expediente: **791/24**

Carátula: **YUBRIN JESUS MARCELO C/ JUAREZ ALDO SEBASTIAN Y OTRO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **29/08/2025 - 00:00**

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

20222633428 - **YUBRIN, JESUS MARCELO-ACTOR**

90000000000 - **JUAREZ, ALDO SEBASTIAN-DEMANDADO**

90000000000 - **EXPOYER S.A., -DEMANDADO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 791/24



H106038632340

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

**JUICIO: "YUBRIN JESUS MARCELO c/ JUAREZ ALDO SEBASTIAN Y OTRO s/ DESALOJO".
Expte. N° 791/24.**

San Miguel de Tucumán, 28 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "YUBRIN JESUS MARCELO c/ JUAREZ ALDO SEBASTIAN Y OTRO s/ DESALOJO", y;

RESULTA:

Que en fecha 21/03/2024, se presenta Jesús Marcelo Yubrin, por intermedio de su letrado apoderado Dr. René Padilla (h) e inicia demanda de desalojo en contra de Aldo Sebastián Juárez y EXPOYER S.A. por la causal de falta de pago, respecto del inmueble ubicado en Av. Mitre N°575, de esta ciudad.

Funda su pretensión invocando un contrato de locación de fecha 02/11/2021, celebrado entre la actora y el demandado, con firmas certificadas por la Escribana Pública titular del Registro N° 101, Marta María Flores, conforme hoja de actuación notarial de fecha 01/12/2021. Acompaña como respaldo el pago del sellado fiscal correspondiente, conforme formulario F600 de la Dirección General de Rentas.

Alega que el demandado incurrió en reiterados incumplimientos contractuales al abonar los cánones de forma parcial y con constantes atrasos, en violación de la cláusula séptima del contrato. Asimismo, sostiene que a pesar de haber sido intimado formalmente a regularizar su situación, la parte demandada persiste en el incumplimiento.

Ofrece y acompaña la siguiente prueba documental: 1) copia del contrato de locación de fecha 02/11/2021; 2) carta documento CD189494571 de fecha 16/06/2022; 3) carta documento CD197575688 de fecha 14/09/2022; 4) carta documento CD190896714 de fecha 14/06/2022; 5) carta documento CD199235466 de fecha 07/09/2022; 6) carta documento CD233767008 de fecha 07/06/2023; y 7) carta documento CD155991991 de fecha 10/08/2023.

Mediante providencia de fecha 01/08/2025, se ordena que los autos pasen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

Delimitado el objeto de la pretensión según los hechos alegados por la actora, corresponde confrontarlos con los elementos probatorios acompañados, a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial requerida respecto de la procedencia de la acción incoada. En función de ello, se procede al examen de la situación fáctica y su sustento documental.

Surge del escrito de demanda que el Sr. Jesús Marcelo Yubrin inicia juicio de desalojo monitorio en los términos del artículo 525, inciso 3, del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, en contra de Aldo Sebastián Juárez y EXPOYER S.A., solicitando la restitución del inmueble sito en Av. Mitre N°575, de esta ciudad, invocando como causal la falta de pago de los cánones locativos.

El citado artículo 525 establece: *“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.”*

En el caso, se advierte que la parte actora acompañó contrato de locación con firmas certificadas por escribano público y con el correspondiente sellado fiscal ante la Dirección General de Rentas de esta Provincia. El instrumento fue suscripto entre el Sr. Jesús Marcelo Yubrin, en carácter de locador, y Aldo Sebastián Juárez junto a EXPOYER S.A. (representada por el Sr. Carlos Alberto Virgilio Monayer), en calidad de co-locatarios.

Dicho contrato, al tratarse de un instrumento privado con firmas certificadas por escribano público y dotado de fecha cierta (conf. art. 317 del CCCN), reviste plena eficacia jurídica y es oponible tanto al demandado como a terceros, no siendo susceptible de desconocimiento por parte de los co-contratantes (art. 314 del CCCN). Vale decir, se encuentra suficientemente acreditada la existencia del vínculo locativo y la legitimación activa del actor para promover la acción, así como la ocupación actual del inmueble por parte de los demandados, quienes detentan la posesión en calidad de tenedores precarios, con obligación de restituir. (art. 1210 CCCN).

Ahora bien, respecto de la causal de falta de pago invocada, del análisis de las cartas documento acompañadas se desprende que la parte actora intimó a los demandados a regularizar la situación de los pagos del canon locativo, alegando que el monto pactado resultaba insuficiente frente al contexto inflacionario.

Textualmente, la CD199235466 fue cursada en los siguientes términos: “*En tal carácter y en relación al inmueble alquilado por vtra. firma, vengo a expresarle fehacientemente que desde el mes de junio del presente año se han efectuado pagos parciales de la locación toda vez que el contrato privado se encuentra sin actualizaciones de ningún tipo pese a la galopante inflación que existe y por la negativa de vtra. parte a reajustar equitativamente las prestaciones so pena de incurrir en enriquecimiento sin causa*”.

De la respuesta del demandado, mediante CD197575688 se lee: “*Tal cual se le dijo reiteradamente y obra prueba en nuestro poder con firma de su puño y letra, HEMOS PAGADO TODOS Y CADA UNO DE LOS CÁNONES LOCATIVOS PACTADOS EN TIEMPO Y FORMA, sin embargo es Usted quien arteramente busca presionar borrando con el codo lo que firmó con su mano y desobedeciendo lo previsto en el Art 959 del CCyCN por cuanto los instrumentos suscriptos tienen EFECTO VINCULANTE y su interpretación literal en materia de precio es ineludible más allá de lo que indebidamente pretende hacer*”.

Lo expuesto evidencia que la supuesta mora no deriva de una omisión clara e incuestionable de pago, sino de una divergencia respecto del valor del canon. La existencia de una controversia concreta, actual y jurídicamente atendible en torno al cumplimiento del contrato impide tener por configurada una situación que justifique el dictado de una sentencia de desalojo monitorio.

El proceso monitorio especial se erige como una vía excepcional y abreviada, cuya habilitación requiere que el derecho invocado por el actor sea claro y fehaciente, de modo tal que no se encuentre controvertido desde un inicio. Su finalidad es procurar una respuesta jurisdiccional célere cuando la existencia del derecho sea manifiesta y su exigibilidad evidente.

No obstante, cuando el demandado invoca un derecho y su postura asumida implica efectuar un análisis detenido de las cuestiones introducidas para repeler el accionar del accionante, tales argumentos son suficientes para desvirtuar la apariencia de verdad del derecho del actor.

A mayor abundamiento, se ha dicho que “*si la actora no logra acreditar los presupuestos fácticos de la causal invocada, y de la prueba rendida surge la configuración de otra causal que eventualmente habilitaría la procedencia de una solicitud por otro motivo, aunque ésta no haya sido la motivación en la que se sustentó la presentación, la demanda debe ser rechazada (Salgado, Alí Joaquín; ob. Citada; pág. 467)*”. (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2, OVANDO ELIZABETH NORA Y OTRO Vs. VILLARREAL SONIA ALICIA Y OTRO S/ DESALOJO, Nro. Expte: 11100/16, Nro. Sent: 48 Fecha Sentencia 17/03/2025).

En mérito a las consideraciones precedentemente expuestas, resulta procedente desestimar la acción entablada por Jesús Marcelo Yubrin en contra de Aldo Sebastián Juárez y EXPOYER S.A. respecto del inmueble ubicado en Av. Mitre N°575, de esta ciudad, sin perjuicio del derecho del primero de hacer valer sus derechos por la vía y forma correspondiente. Con relación a las costas, corresponde que sean soportadas por la parte actora, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 60 y 61 CPCCT). Por ello:

RESUELVO:

1) NO HACER LUGAR a la demanda monitoria de desalojo deducida por Jesús Marcelo Yubrin en contra de Aldo Sebastián Juárez y EXPOYER S.A. respecto del inmueble ubicado en Av. Mitre N°575, de esta ciudad.

2) COSTAS a la parte actora, conforme se considera.

3) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

PAB 791/24.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV^a Nominación

Actuación firmada en fecha 28/08/2025

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/e6a4d270-7461-11f0-b095-51a8c2a72be7>