

Expediente: **2041/25**

Carátula: **ABRAHAM JAITT SRL C/ BERTINATTI MARCELA FABIANA Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **30/12/2025 - 00:00**

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

900000000000 - SALVI, PATRICIO OSCAR-DEMANDADO

900000000000 - MANGINI, Vicente Ramon-DEMANDADO

23281470094 - MOLINA GAUDIOSO, MARIA SOLEDAD-POR DERECHO PROPIO

20202185542 - LANG, CINTHIA ROXANA-TERCERO

20202185542 - LANG, GUSTAVO MARCELO-TERCERO

20078387565 - BERTINATTI, Marcela Fabiana-DEMANDADO

20078387565 - BENEDICTO FERNANDEZ, Luis Augusto Ramón-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

23281470094 - ABRAHAM JAITT SRL , -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2041/25



H106038896913

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: ABRAHAM JAITT SRL c/ BERTINATTI MARCELA FABIANA Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE N°2041/25.

San Miguel de Tucumán, 29 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "Abraham Jaitt SRL c/ Bertinatti Marcela Fabiana y otros s/ Desalojo" , del que

RESULTA:

I. En fecha 31/07/2025, se apersona Sara Lía Azar de Jaitt (DNI 11.910.000), en su carácter de socia gerente de la empresa Abraham Jaitt SRL (CUIT 30-71164793-3), por intermedio de su letrada apoderada, María Soledad Molina Gaudioso, y promueve demanda de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago, bajo el trámite monitorio, en contra de Marcela Fabiana Bertinatti (DNI 20.159.167), en su calidad de locataria, Patricio Oscar Salvi y Vicente Ramón Mangini, constituidos como garantes, y/o cualquier otro ocupante del inmueble identificado como local n° 6 de la galería Rose Marie, ubicado en calle Maipú 150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.-

Sostiene que la sociedad Abraham Jaitt SRL, en su carácter de titular de la Galería Rose Marie, celebró un contrato de locación con la demandada por el local 6 (rubro lencería) en fecha 04/03/2022.-

Funda su pretensión en el vencimiento del contrato de locación invocado, lo cual habría ocurrido el 31 de enero de 2025 y en la falta de pago de los cánones locativos, expensas e impuestos correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y a la brevedad de agosto de 2025.-

Relata que han transcurrido casi siete meses desde el vencimiento del contrato sin que la demandada haya restituido el inmueble, permaneciendo en su interior de forma ilegítima, explotando un negocio sin habilitación vigente, incumpliendo obligaciones contractuales y legales, generando disturbios y situaciones de riesgo para la seguridad de la galería, de su personal y de terceros, en violación a las cláusulas contractuales pertinentes.-

Acompaña intimaciones realizadas mediante mensajes de WhatsApp y Cartas Documento N° 328382890 de fecha 19/03/2025 y N° 321621493 de fecha 30/04/2025, las que afirma que no fueron respondidas ni cumplidas por la parte demandada.-

Refiere que esta situación perjudicial para la firma Abraham Jaitt SRL (administradora de la galería), genera daños patrimoniales de envergadura y compromete el pago de las obligaciones comerciales, fiscales y laborales que tiene la sociedad a su cargo con grave afectación del objeto societario. A ello, agrega el lucro cesante y la pérdida de chance, ya que hasta la fecha no es posible alquilar el local a terceros interesados.-

Ofrece como prueba el contrato de locación, el contrato social de la actora, el acta de mediación sin acuerdo, capturas de pantalla de conversaciones de whatsapp entre las partes, cartas documentos, informe de dominio, denuncias administrativas, constancias judiciales y demás documentación respaldatoria.-

II. Mediante sentencia monitoria de fecha 11/09/2025, se ordena hacer lugar a la demanda monitoria de desalojo seguida por la parte actora, con imposición de costas a la demandada y con regulación de honorarios a favor de la letrada María Soledad Molina Gaudioso, por la suma de \$560.000. En la misma resolución se cita a la demandada para que en el plazo de 5 días oponga las excepciones que considere legítimas.-

III. En fecha 07/10/2025, se apersona la demandada Marcela Fabiana Bertinatti a través de su apoderado el letrado Luis Benedicto Fernández y se opone a la sentencia monitoria argumentando la falta de personería de la actora y la ausencia de autorización de los titulares de dominio del inmueble que se pretende desalojar.-

En primer lugar, interpone incidente de redargución de falsedad de la escritura pública n° 265 de fecha 03/06/2025 en contra de sus otorgantes y de la escribana autorizante por considerar que no eran personas hábiles para comprometer a la sociedad actora.-

Explica que, de acuerdo con el contrato social, Abraham Jaitt SRL estaba integraba por diez socios con participaciones detalladas, y la administración y representación legal correspondía a dos socios gerentes que debían actuar en forma conjunta y únicamente durante la vigencia de la sociedad.-

Indica que la sociedad tenía una vigencia originaria de cinco años, prorrogada por un período igual, venciendo su plazo en el año 2020, por lo que se encontraba caduca y sin órgano de administración vigente, perdiendo los gerentes toda facultad de representación una vez extinguido el término social.-

Resalta que la escritura cuestionada fue otorgada por Sara Lía Azar, atribuyéndose el carácter de gerente, acompañada por los socios Viviana Goldina Jaitt y Sergio Daniel Jaitt, quienes en conjunto representaban el 15% del capital social, porcentaje insuficiente para adoptar decisiones de administración o representación, lo que torna falsa la representación invocada.-

Ofrece prueba y solicita que se declare la falta de verdad y autenticidad de la escritura pública N° 265 de fecha 03/06/2025, su ineficacia jurídica y la consiguiente falta de personería de la actora, con la revocación de la sentencia de desalojo dictada.-

Asimismo, continúa su oposición señalando que la sociedad actora sí ejercía la administración del inmueble matrícula N-38741, perteneciente a un condominio de propietarios, pero que esa situación fue dejada sin efecto mediante notificación notarial de fecha 25/06/2025, relativa a una reunión de copropietarios celebrada el 23/06/2025, en la cual se resolvió por mayoría el cese de dicha sociedad en la administración de la Galería Rose Marie.-

Refiere que, pese a encontrarse notificada de dicha decisión, la sociedad presentó posteriormente el poder cuya falsedad se ataca, careciendo de toda autorización para administrar o representar a los propietarios del inmueble.-

Concluye que Abraham Jaitt SRL carece de legitimación y representación suficiente para promover el desalojo, lo que torna nula la sentencia dictada.-

Acompaña las escrituras públicas N° 112 y 11, otorgadas ante el escribano Alejandro Morales Borelli, titular del Registro N° 120, en las que se detalla el procedimiento mediante el cual se dispuso el cese de la sociedad como administradora del inmueble.-

Por último, destaca que Ana Jaitt de Lang, quien en vida fuera una de las dos gerentes que debían actuar conjuntamente para comprometer a la sociedad, falleció el día 04/10/2023, habiendo sido declarados sus herederos Gustavo Marcelo Lang y Cinthia Roxana Lang, conforme declaratoria de herederos tramitada ante el Juzgado Civil N° 90 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

IV. De las excepciones interpuestas se corre traslado a la parte actora, quien contesta en fecha 16/10/2025, conforme los argumentos allí esgrimidos, a los que me remito en honor a la brevedad.-

Mediante proveído de fecha 21/10/2025 se cita a las partes a Audiencia, la que se celebra el 19/11/2025 sin que compareza la parte demandada. En ese acto, se declara la cuestión de puro derecho y pasa el expediente a despacho para resolver la oposición a la sentencia monitoria.-

CONSIDERANDO:

1) Oposición a la sentencia monitoria

Frente a la sentencia monitoria, los demandados tienen la posibilidad de ejercer su defensa mediante la "oposición", mostrando la ineficacia probatoria del documento base de la decisión. En función de la inversión del contradictorio deben afrontar la carga de la prueba, y al formular la oposición, ofrecer la prueba que le diera sustento, sin perjuicio de la que presentara el actor, aunque el defecto o ausencia de aquélla, solo puede perjudicar a quien tenía la carga de probar y no lo hizo (*Sumario de fallo. 31 de Mayo de 2022. Id SAIJ: SUI0083489*).-

En el presente caso, conforme lo establecido en el art. 536 del CPCCT, la parte demandada se opone a la sentencia monitoria dictada planteando la defensa legítima que considera procedente, la

cual analizaré a continuación:

2) Falta de personería

Al presentarse la demandada, Marcela Fabiana Bertinatti, se opone a la totalidad de la sentencia de desalojo monitoria argumentando falta de personería de la parte actora.-

La falta de personería, a diferencia de lo que acontece con la falta de legitimación activa, se refiere, exclusivamente, a la falta de capacidad de los litigantes para estar en juicio, así como a la carencia o insuficiencia de los poderes de sus representantes y, todo vicio formal de esta índole es esencialmente subsanable, según lo establece el CPR 354-4° (conf. Fassi- Maurino, "Código Procesal Civil y Comercial", T° III, Editorial Astrea, 2002, págs. 237/238 y jurisprudencia citada en nota 22).-

En este sentido, la oposición planteada se basa en que Sara Lía Azar no tenía facultades suficientes para otorgar poder en el carácter de gerente de la sociedad Abraham Jaitt SRL, mediante escritura pública n° 265.-

La demandada funda su postura en dos cuestiones centrales: el plazo de duración de la sociedad y el régimen de administración conjunta de sus gerentes. En primer lugar, refiere que la sociedad tenía vigencia por 5 años, la que fue prolongada por igual plazo, venciendo en el año 2020, por lo que -al momento de otorgar el poder- se habría encontrado caduca y el mandato de los socios ya no tendría vigencia porque éste duraba mientras dure el término de la sociedad. En segundo lugar, hace alusión a la cláusula séptima del contrato social que establece que la administración y representación legal de la sociedad estará a cargo de dos socias gerentes que actuarán en forma conjunta, por lo que la escritura otorgada por una sola socia no tendría legalidad y, menos aún, sin haberse realizado alguna reunión de socios para compensar la falta de una de ellos, como estaba previsto en caso de divergencia entre los gerentes.-

En esta línea, la demandada pretendía iniciar un incidente de redargución de falsedad de la escritura n° 265 pasada ante la escribana Ana Gabriela Delloca, el cual fue rechazado mediante proveído de fecha 09/10/2025 por exceder el marco del presente proceso y por involucrar a personas que no han sido demandadas en esta causa.-

Ahora bien, corresponde ingresar en el análisis de los argumentos esgrimidos para sustentar la defensa de falta de personería. Recordemos que la cuestión se declaró de puro derecho en la audiencia celebrada el 19/11/2025, ya que la parte demandada no compareció y, en consecuencia, precluyó la oportunidad procesal de ofrecer pruebas.-

En este caso, la sociedad actora esgrime un vínculo contractual con la parte demandada fundado en el contrato de locación de fecha 04/03/2022, en el cual la sociedad Abraham Jaitt SRL reviste el carácter de locadora y Marcela Fabiana Bertinatti el carácter de locataria del inmueble identificado como local comercial n° 6 de la Galería Rosse Marie, ubicado en calle Maipú 150 de San Miguel de Tucumán, con destino comercial para el rubro lencería.-

Dicho instrumento fue suscripto en representación de la sociedad por sus socias gerentes, Sara Lía Azar y Ana Jaitt de Lang, encontrándose ambas firmas certificadas por escribano público.-

De este modo, queda acreditado que Marcela Fabiana Bertinatti celebró un contrato con la firma Abraham Jaitt SRL en el año 2022, reconociendo expresamente su existencia y personería jurídica. En consecuencia, resulta incompatible con la doctrina de los actos propios que ahora pretenda desconocer la vigencia de la sociedad alegando su caducidad en el año 2020.-

Por otra parte, el segundo argumento esgrimido en la oposición refiere al régimen de administración plural conjunta de las socias gerentes. En este punto, destaco que el contrato de locación celebrado entre la sociedad actora y la demandada fue suscripto en cumplimiento de dicho régimen, es decir, celebrado conjuntamente por ambas gerentes en representación de la sociedad, y es precisamente ese instrumento el que hoy se invoca para solicitar el desalojo del inmueble por vencimiento del plazo locativo, el cual fue expresamente fijado en la cláusula segunda por un término de treinta y seis (36) meses, finalizando de pleno derecho el 31 de enero de 2025.-

En tal sentido, más allá de las eventuales controversias que pudieran suscitarse en torno al régimen de administración de la sociedad a partir del fallecimiento de una de las socias gerentes, dicha cuestión resulta ajena al objeto del presente proceso. Lo que ahora se persigue es el cumplimiento de una obligación válidamente asumida bajo el régimen de administración plural conjunta entonces vigente.-

No resulta razonable sostener que a raíz de la alteración producida en el órgano de administración, como consecuencia del fallecimiento de una de las socias gerentes, la sociedad se vea impedida de recuperar el inmueble que oportunamente otorgó en locación por un plazo determinado ya vencido. Admitir tal postura implicaría convalidar una conducta abusiva por parte de la locataria, orientada a eludir su obligación esencial de restituir el inmueble una vez extinguido el vínculo contractual.-

En este mismo orden de ideas, podemos citar analógicamente algunos artículos de la Ley General de Sociedades que prevé soluciones -ante distintos supuestos- que tienden a resguardar el principio de conservación de la empresa y el deber de los administradores de obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios (arts. 59 y 100 Ley 19.550).-

Así por ejemplo, el art. 99 de la mencionada normativa establece que los administradores con posterioridad al vencimiento del plazo de duración de la sociedad pueden atender los asuntos urgentes y adoptar todas las medidas necesarias para iniciar la liquidación; el art. 101 afirma que la sociedad aún en liquidación conserva su personalidad; el art. 157 dispone que el órgano de administración y representación de las SRL puede conformarse por uno o más gerentes, y la responsabilidad que les compete según su organización; y el art. 58 regula los supuestos ante la infracción a la organización plural y la eficacia interna de las limitaciones.-

Por otro lado, "En lo referente a la falta de titularidad del inmueble objeto de esta litis, tampoco la recurrente rebate consideraciones tales como que frente a una demanda de desahucio incoada por la causal de vencimiento de plazo locativo, el actor debe acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con el accionado, y que el mismo se encuentra vencido. No debe probar, en cambio, que es el propietario del inmueble a desalojar, por cuanto su legitimación deriva de su condición de locador" (Corte Suprema de Justicia - Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios. Expte. n° 3774/18. Sentencia n° 1554 de fecha 04/12/2023).-

La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Derecho Procesal Civil", T. VII, p. 77 y ss). No se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, usufructuario, locatario etc.) contra todo aquel que esté en la tenencia de él, ya sea sin derecho originario o regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia o intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que por su precariedad engendre la obligación de restituir (conf. Salgado Ale Joaquín - Locación, Comodato y

Desalojo - pág. 271 y ss).-

En definitiva, de acuerdo a la prueba documental analizada arriba con convicción suficiente a las siguientes conclusiones: 1) el poder otorgado por Sara Lía Azar, en su carácter de socia gerente de "Abraham Jaitt SRL", mediante escritura pública n° 265, es plenamente válido; 2) el contrato de locación celebrado entre las partes se encuentra extinguido, tanto por vencimiento del plazo como por intimación fehaciente de restitución mediante carta documento; 3) la acción instaurada por la socia gerente Sara Lía Azar no implica comprometer a la sociedad a contraer una obligación a su cargo, por el contrario, debe considerarse un acto de conservación del patrimonio de la misma, ya que tiende a la restitución de un inmueble por parte quien asumió el rol de locatario y no cumplió con su obligación al finalizar el plazo locativo (art. 1210 del CCyCN); 4) la accionada no compareció a la audiencia citada y no aportó prueba alguna con entidad suficiente para acreditar que le asiste algún derecho a permanecer en el inmueble y, por lo tanto, que su obligación de restituir no es exigible (art. 502 del CPCCT).-

Por todo lo expuesto, se rechaza la oposición formulada por la parte demandada, confirmando la sentencia monitoria de fecha 11/09/2025, la que se mantiene en todas sus partes, incluida la imposición de costas.-

3) Costas oposición

Las costas de la presente oposición se imponen a la demandada vencida, atento al resultado arribado (arts. 61 y 541 del CPCCT).-

4) Honorarios

Atento a la oposición deducida, corresponde dejar sin efecto la regulación de honorarios practicada en el pto. V) de la sentencia monitoria del 11/09/2025, procediendo en esta instancia a realizar una nueva determinación de los emolumentos de los letrados intervinientes: María Soledad Molina Gaudioso (MP 5910) y Luis Benedicto Fernández (MP 1608).-

Tomaré como base regulatoria la suma de \$648.000 (pesos seiscientos cuarenta y ocho mil), la cual surge de multiplicar el valor locativo del último período (\$18.000) por 36 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 \$1.265.056,70 como base regulatoria.-

Asimismo, teniendo en cuenta lo normado por el arts. 14, 19, 20, 38, 39, 43, 57, y especialmente los parámetros establecidos en el art. 15 de la Ley 5480, el carácter de los profesionales intervinientes, las etapas cumplidas, el valor, mérito y la eficacia jurídica de la labor desarrollada en el proceso, corresponde asignar el 18% de la escala prevista en el art. 38 de la Ley Arancelaria a la letrada Molina Gaudioso y el 8% al letrado Benedicto Fernández.-

Atento que los valores arrojados no cubren el mínimo legal establecido en el art. 38 in fine de la normativa mencionada, se otorga al letrado Benedicto Fernandez el valor equivalente a una consulta escrita fijada por el Colegio de Abogados de Tucumán y vigente a la fecha, esto es, la suma de \$620.000, al que se agrega el 55% por su doble actuación.-

Respecto de la letrada Molina Gaudioso, de las constancias de autos se desprende que la misma inició demanda monitoria de desalojo, obteniendo sentencia favorable; posteriormente respondió la oposición formulada por la demandada, ofreció pruebas, concurrió a la audiencia determinada por el art. 469 CPCC, interviniendo activamente en el avance y trámite del proceso. De la reseña de los actuaciones desarrolladas en este proceso se evidencia la ardua tarea cumplida en la causa.-

Siendo ello así, y siguiendo el criterio sentado por la Excma. Cámara de Apelaciones del fuero en los autos "IMBAUD, EMILIA DE LOS ANGELES c/ LUCERO IMBAUD PABLO ESTEBAN Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA", Expte. n° 3270/22 (Sala II°, sentencia N° 299, del 11/08/2023), conforme la labor profesional efectivamente cumplida por la letrada, etapas procesales cumplidas, tiempo empleado, la complejidad de la cuestión planteada, la importancia económica y moral que representa para el beneficiario del trabajo la cuestión en debate, la posición económica de las partes, así como las demás pautas del art. 15 LA, y realizando una valoración completa y equilibrada de la totalidad de los elementos previstos en la ley arancelaria, resulta más ecuánime asignar como honorarios el valor de dos consultas escritas vigentes al momento de esta regulación, de conformidad a los arts. 15, 38, 39, 43 y 57 LA.-

Por ello,

RESUELVO:

I) RECHAZAR la oposición interpuesta por la demandada Marcela Fabiana Bertinatti y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia monitoria de fecha 11/09/2025, por la cual se ordena hacer lugar al desalojo promovido por la sociedad Abraham Jaitt SRL (CUIT 30-71164793-3), en contra de la demandada Marcela Fabiana Bertinatti (DNI 20.159.167), condenándola a hacer entrega a la parte actora, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de **diez (10) días**, el inmueble identificado como **local n° 6 de la Galería Rose Marie, ubicado en calle Maipú N° 150 de la ciudad 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) COSTAS a la demandada vencida, conforme lo considerado (art. 61 y 541 del CPCCT).-

III) MODIFICAR la regulación de honorarios efectuada en el pto. V) de la sentencia monitoria de fecha de 11/09/2025, la cual se sustituye por la siguiente: **a) REGULAR HONORARIOS** a la letrada **María Soledad Molina Gaudioso** (MP 5910), en la suma de **\$1.240.000** (pesos un millón doscientos cuarenta mil); **b) REGULAR HONORARIOS** al letrado **Luis Benedicto Fernández** (MP 1608), en la suma de **\$961.000** (pesos novecientos sesenta y un mil); conforme lo considerado.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones de la III° Nom.

