Expediente: **2767/26**
Carátula: **DANESI HUGO MARIANO C/ CHAVEZ GABRIELA ANA DE LOS ANGELES Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**
Fecha Depósito: **02/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20223367780 - DANESI, HUGO MARIANO-ACTOR
90000000000 - CHAVEZ, Gabriela Ana De Los Angeles-DEMANDADO
90000000000 - GARCIA, Matias de Jesús-DEMANDADO
30716271648512 - MONTENEGRO, Nicolas Cesar Ariel-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 2767/26

H106029387234

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: "DANESI HUGO MARIANO C/ CHAVEZ GABRIELA ANA DE LOS ANGELES Y OTROS S/ DESALOJO".

San Miguel de Tucumán, 01 de octubre de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para resolver, en estos autos caratulados "DANESI HUGO MARIANO C/ CHAVEZ GABRIELA ANA DE LOS ANGELES Y OTROS S/ DESALOJO". Expte. N°2767/26.

RESULTA:

Que en fecha 04/05/2026 (conforme surge del sistema informático) se presenta el Sr. Hugo Mariano Danesi -por derecho propio- e inicia juicio monitorio de desalojo en contra de los Sres. Gabriela Ana de los Ángeles Chávez, Matías de Jesús García y Nicolás César Ariel Montenegro; reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en calle Corrientes N°961, Piso 12, Depto. 02, de esta ciudad (Padrón Inmobiliario N°102.011), solicitando que las costas sean impuestas a los accionados. Invoca en su fundamento, la causal de falta de pago de los cánones locativos.

Alega que la presente acción se sustenta en un contrato de locación de fecha 23/12/2024, con firmas certificadas por Escribano Público. Cita el art. 528 procesal, expresando que se encuentran cumplidos los requisitos de admisibilidad previstos en la citada norma; y declara que dio cumplimiento con lo previsto en el art. 531 del C.P.C.C.

Indica que el plazo contractual se fijó en 24 meses desde el 01/01/2025 hasta el 31/12/2026. Que el vínculo se inició en la fecha prevista y se desarrolló con relativa normalidad durante el año 2025, más allá de los constantes atrasos en el pago del valor locativo, de las expensas y servicios a cargo de los inquilinos.

Asevera que el contrato expresamente preveía en su cláusula séptima que "Los ámbitos que se dan en locación serán destinados exclusivamente por la parte Locataria a Vivienda de Nicolás César Ariel Montenegro", pero que no obstante ello el inmueble en la actualidad se encuentra deshabitado y en total estado de abandono. Menciona el art. 497 del C.P.C.C.

Recalca que en el mes de enero de 2026, los locatarios dejaron de abonar el precio pactado por la locación, e incumplieron asimismo con el pago de las expensas comunes y de los servicios a su cargo, conforme lo establecido en la cláusula novena del contrato de locación. Añade que tras numerosas gestiones realizadas para intentar obtener el pago de los cánones locativos adeudados, así como el pago de las expensas comunes y de los servicios a cargo de los locatarios, perdió todo contacto con estos últimos meses.

Asegura que tampoco pudo logarse, a través de las gestiones extrajudiciales realizadas, que los inquilinos hicieran entrega del inmueble, lo que lo obligó a rescindir el contrato de locación como consecuencia de tal incumplimiento.

Alega que dicha decisión fue comunicada a cada uno de los locatarios mediante notificación fehaciente por cartas documento. Que por tales misivas procedió además a intimar fehacientemente a todos los locatarios a abonar las sumas adeudadas, tanto por los períodos locativos como por las expensas comunes y los servicios a su cargo, todos ellos impagos. Que dichas epistolares fueron remitidas el día 09/04/2026 a los demandados, a sus domicilios reales y al inmueble objeto de la locación, por ser éste el domicilio especial fijado por ellos en el contrato de locación. Y que las remitidas a esta última dirección fueron devueltas por el Correo Argentino, con un informe del 10/04/2026 que dice "Se Mudó".

Comenta que las epistolares cursadas a los domicilios reales, en el caso de los demandados Sres. Chávez y García, fueron recibidas por ellos el día 10/04/2026; según informe obtenido del sitio web del Correo Argentino, a través del módulo "Seguimiento de Envíos". Y que en el caso del demandado Sr. Montenegro, el envío fue devuelto por el Correo Argentino, con un informe del 10/04/2026 con la leyenda "Dirección Inexistente". Remarca que ello lo obligó a enviar nuevamente la notificación el 15/04/2026, consignando el domicilio real que consta en el Documento Nacional de Identidad del Sr. Montenegro -esto es, "MZNA D - CASA 5 - B° PACTO DE COSTA RICA"-. Que dicha comunicación fue entregada al destinatario el 16/04/2026, conforme consta en el informe obtenido del sitio web del Correo Argentino. Transcribe las citadas misivas y recalca que con las mismas ha cumplido con la carga de interpelar a los locatarios por medio fehaciente, conforme lo exige el art. 528, inc. 3., del código de forma.

Indica que el coaccionado Sr. Matías de Jesús García le efectuó una serie de manifestaciones mediante misiva enviada el 20/04/2026, que transcribe. Que la misma fue respondida por epistolar del 22/04/2026, rechazándola en todos sus términos.

Manifiesta que ninguno de los locatarios ha intentado hacer entrega de las llaves, sino hasta el momento en que su parte inició las gestiones extrajudiciales para obtener el cobro de los períodos locativos, las expensas comunes y los servicios a su cargo adeudados. Que el Sr. García pretendió entregar las llaves sin abonar las sumas adeudadas y sin acreditar el cumplimiento de la obligación a cargo de los locatarios pactada en la cláusula novena: "Pintura"; como así tampoco lo establecido en la cláusula décimo primera sobre "Rescisión".

Concluye que la misiva mencionada precedentemente, cursada por el codemandado Sr. García, acredita que: 1) los locatarios han abandonado el inmueble y que el mismo "se encuentra desocupado desde fines del mes de diciembre de 2025"; 2) que hasta la fecha de interposición de la demanda los inquilinos no han hecho entrega del inmueble dado en locación ni de las llaves, las que

se encuentran aún en su poder -según dice-; 3) que los accionados no han abonado suma alguna por la locación, ni por las expensas comunes y servicios a su cargo desde el mes de diciembre de 2025, como tampoco por las expensas y servicios por gastos comunes y consumos realizados hasta diciembre de 2025; y 4) que los demandados jamás han comunicado fehacientemente a su parte su eventual voluntad de rescindir anticipadamente la contratación, ni mucho menos han abonado la indemnización prevista contractualmente para tal supuesto.

Reitera que la presente acción resulta procedente por encontrarse impagos los períodos locativos, expensas y servicios a cargo de los locatarios desde el mes de enero hasta el mes de abril de 2026, que se encuentra resuelto el vínculo por incumplimiento de los mismos, y que se hizo abandono del inmueble.

Luego, se apersona en la causa el coaccionado Sr. Nicolás Cesar Ariel Montenegro -mediante la representación de la Defensora Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación, Dra. Maria Alejandra Rodríguez-, solicitando que se ordene la recepción y consignación judicial de las llaves correspondientes al inmueble sito en calle Corrientes N°961, Piso 12, Departamento 02, de San Miguel de Tucumán, objeto de la presente acción de desalojo.

Remarca que realiza tal petición con el objeto de que se lo desligue formalmente de toda eventual imputación de retención, ocupación o falta de restitución del inmueble, señalando que el departamento fue desocupado desde fines del mes de diciembre de 2025, sin que su parte ejerza desde entonces uso, goce, ocupación, tenencia material ni acto alguno de retención sobre el inmueble; y que la parte actora se ha negado a recibir las llaves, condicionando su recepción al previo pago de rubros que, en su caso, deberían ser reclamados por la vía correspondiente. Y que todo ello se solicita sin reconocer deuda, incumplimiento contractual, daños, estado del inmueble, ni procedencia de rubro alguno reclamado por el actor.

Arguye que el colocatario Matías de Jesús García remitió carta documento al actor, en la que hizo saber que el inmueble se encontraba desocupado desde fines del mes de diciembre de 2025, que se había intentado la entrega de llaves y que dicha recepción había sido injustificadamente condicionada. Que en dicha misiva se intimó al locador para que indicara día, hora y lugar para proceder a la entrega de llaves, bajo apercibimiento de consignación judicial con efectos liberatorios. Que el accionante rechazó dicha comunicación y ratificó su carta documento anterior, manteniendo su postura. Y que el Sr. Danesi pretende supeditar la recepción de las llaves al pago previo de supuestos alquileres, expensas, servicios, pintura, lustre, penalidades o eventuales daños, cuando dichos rubros -aun cuando hipotéticamente existieran- no habilitan a la parte locadora a negarse a recibir las llaves ni a mantener a su parte expuesto a la apariencia de una retención inexistente.

Recalca que la obligación de restitución del inmueble se materializa, en la práctica, mediante la entrega formal de las llaves. Y que, cuando el locador se niega a recibirlas o condiciona indebidamente su recepción, corresponde habilitar la consignación judicial a fin de evitar que el locatario quede cautivo de una negativa abusiva.

Asegura que no existe razón práctica ni jurídica para obligar a su parte a iniciar un proceso autónomo de consignación de llaves cuando la cuestión puede y debe resolverse en este mismo expediente, por razones de economía procesal, tutela judicial efectiva y prevención de perjuicios innecesarios.

Pide que se tenga por abstracta la pretensión de lanzamiento respecto de su parte, en tanto el inmueble se encuentra desocupado y las llaves puestas a disposición judicial. Y que se impongan las costas a la parte actora por la negativa injustificada de la recepción de llaves del inmueble locado, conforme cartas documento que dice que adjunta; y demás argumentos a los que me remito

en honor a la brevedad.

Finalmente, solicita el beneficio para litigar sin gastos; el que fue concedido mediante resolución del 31/08/2026.

Por presentación del 29/06/2026 el actor adjunta acta de cierre de mediación sin acuerdo y la documentación base de este proceso; proveyéndose por decreto del 30/06/2026 que atento lo manifestado por las partes y lo normado por el art. 507 del C.P.C.C., se practique inspección ocular en el inmueble inmueble ubicado en calle Corrientes N°961, Piso 12, Dpto. 2 de esta ciudad, a fin de que se constate su estado de ocupación, se practiquen averiguaciones entre los vecinos del mismo para saber paradero y existencia de los ocupantes, y para que -en caso de encontrarse libre de ocupantes y cosas- se haga entrega a la parte actora de la tenencia del citado inmueble. Medida que fue realizada en fecha 06/07/2026, haciéndose entrega de las llaves del inmueble al accionante y poniéndolo al mismo en la tenencia del bien (según acta agregada en el SAE el 07/07/2026).

Repuestos los derechos fiscales adeudados por la parte actora, gozando el codemandado Sr. Nicolás César Ariel Montenegro del beneficio para litigar sin gastos y notificadas las partes apersonadas a la causa de que el que suscribe entenderá en la presente causa al sólo fin de dictar sentencia (atento sorteo efectuado por la Excma. Cámara del Fuero, por encontrarse vacante este Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación); los autos pasan a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Que el actor Sr. Hugo Mariano Danesi inicia juicio de desalojo monitorio en los términos del art. 528, inc. 3 del Código Procesal en contra de los Sres. Matías de Jesús García, Gabriela Ana de los Ángeles Chávez y Nicolás César Ariel Montenegro, reclamando la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle Corrientes N°961, Piso 12, Dpto. 02 de esta ciudad; invocando la causal de falta de pago de los alquileres.

Asimismo, aduce que dicho inmueble se encuentra deshabitado; lo que también fuera manifestado por el codemandado Nicolás César Ariel Montenegro al presentarse en la causa a los fines de hacer entrega de las llaves del mismo.

Razón por la cual, y de conformidad con lo dispuesto por decreto del 30/06/2026, se practicó inspección ocular en el inmueble objeto de litigio constatándose que “se encuentra libre de ocupantes y muebles” y haciéndose entrega de su tenencia al demandante (véase acta de fecha 06/07/2026).

Por ello, y en razón de que la acción de desalojo es personal teniendo por fin la restitución del bien objeto del contrato, no corresponde continuar con el trámite del proceso monitorio de desalojo y se declara abstracta la cuestión sometida a litigio. Y es que el abandono del inmueble da lugar a un nuevo status iuris, que muta esencialmente los términos de la relación litigiosa; por lo que, al no existir un conflicto actual, les está vedado a los jueces efectuar consideraciones inoficiosas.

No obstante lo considerado, y a los fines del necesario pronunciamiento sobre las costas, corresponde decidir sobre la procedencia de la acción entablada.

Así planteada la cuestión, cabe señalar que el art. 528, inc. 3 del Código Procesal 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...".

Es decir que, frente a una demanda de desalojo monitoria incoada por la causal de falta de pago, corresponde al actor acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con la parte demandada (el cual debe estar reconocido judicialmente o contar con firmas certificadas por escribano público) y que se interpeló fehacientemente a la parte locataria a la restitución del bien; además del estado de mora de la misma.

Y en la especie, surge de las constancias de autos que el accionante acompaña un contrato de locación, con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán. Contrato celebrado entre el Sr. Hugo Mariano Danesi -en carácter de locador- y los Sres. Nicolás Cesar Ariel Montenegro, Gabriela Ana de los Ángeles Chávez y Matías de Jesús García -como locatarios-, respecto del inmueble ubicado en calle Corrientes N°961, Piso 12, Dpto. 02, de esta ciudad (Padrón Inmobiliario N°102.011); por un plazo de 24 meses a partir del 01/01/2025 hasta el 31/12/2026; y destinado a vivienda del Sr. Nicolás César Ariel Montenegro. Según cláusula quinta, se pactó un alquiler mensual inicial de $280.000, a ajustarse trimestralmente conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina.

Ahora bien, respecto de la mora de la parte demandada, tratándose de obligaciones de plazo cierto, como lo son las deudas por alquiler, pagaderas por adelantado, ésta se produce por el sólo transcurso del tiempo (art. 886 del nuevo Código Civil y Comercial). Así, le basta al accionante alegar la falta de pago de dos períodos locativos (atento lo normado por el art. 1219, inc. c del código de fondo), ya que no se le puede exigir la prueba de un hecho negativo; lo que ocurre en el caso, atento que el Sr. Danesi afirma que se adeudan los alquileres de los meses de enero a abril de 2026.

En este punto cabe destacar que si bien el codemandado aduce que "el departamento fue desocupado desde fines del mes de diciembre de 2025 y la parte actora se ha negado a recibir las llaves, condicionando su recepción al previo pago de rubros que, en su caso, deberán ser reclamados por la vía correspondiente" (lo que también fuera manifestado por carta documento del 15/04/2026 acompañada por el actor y el codemandado Sr. Montenegro), ello de ninguna manera hubiera obstado la procedencia de esta acción. Y es que no se advierte que, previo a la entrega de llaves efectuada en el marco de este proceso, la parte demandada haya efectivamente constituido en mora al accionante a los fines de recibirlas; siendo insuficiente a tales efectos la misiva mencionada ut supra. Por consiguiente, hasta que se hace entrega de las llaves y mientras dure la relación locativa, pesa sobre la parte accionada la obligación de abonar el canon locativo; la que no surge cumplida en autos.

Finalmente, cabe señalar que en el caso si bien la carta documento del 09/04/2026 (adjuntada por ambas partes, por la que se da por resuelto el contrato de alquiler y se intima a la restitución del inmueble, sin otorgar el plazo de ley para que la parte locataria cumpla con su obligación) no satisface el requisito previsto en el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, los Sres. Matías de Jesús García, Gabriela Ana de los Ángeles Chávez y Nicolás César Ariel Montenegro fueron requeridos en la etapa prejudicial de mediación a los fines de llegar a un acuerdo sobre el tema, habiendo comparecido sólo este último a la audiencia respectiva. De esta manera, se puede inferir que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpelar a la parte demandada (art. 528, inc. 3 del C.P.C.C).

En consecuencia -de acuerdo a las pruebas obrantes en autos-, la parte accionada se encontraba incursa en la causal de desalojo por falta de pago.

A ello corresponde agregar que, al inicio de esta acción el inmueble se encontraba desocupado; lo cual fuera manifestado por el propio coaccionado Sr. Montenegro al decir “el inmueble se encuentra desocupado desde fines del mes de diciembre de 2025, sin que mi representado ejerza desde entonces uso, goce, ocupación, tenencia material ni acto alguno de retención sobre el departamento" (lo que ya fuera señalado).

Y sabido es que, el art. 1219, inc. b del código de fondo establece que “el locador puede resolver el contrato por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces”; entendiéndose por abandono, a la dejación material de la cosa sin persona que la cuide. Se exterioriza a través de actos materiales que demuestran en forma inequívoca la intención del locatario de desprenderse del uso y goce de la cosa arrendada (cfr. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala II, “Lazarte Clemente Enrique vs. Cooperativa de trabajo Educativo Independencia Limitada s/ Desalojo”, Expte. N°228 del 24/08/2017); todo lo cual surge en el presente caso -atento lo manifestado por los litigantes y lo constatado en fecha 06/07/2026-, denotando un incumplimiento por la parte demandada del art. 1206 del C.C. y C.N. y lo convenido en la cláusula novena del contrato de locación.

Siendo así, se concluye que -en virtud de lo normado en los arts. 1206, 1208 y 1219, incs. b y c del Código Civil y Comercial de la Nación y lo convenido en la cláusula novena del contrato de locación- su obligación de restituir el inmueble devenía exigible; por lo que las costas se imponen a los demandados (art. 61 C.P.C.C.).

POR ELLO,

RESUELVO:

I) Declarar abstracta la cuestión sometida a litigio.

II) Costas a los demandados Sres. Matías de Jesús García, Gabriela Ana de los Ángeles Chávez y Nicolás César Ariel Montenegro, conforme lo considerado.

III) Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DR. CARLOS RAUL RIVAS. JUEZ P/T.

Actuación firmada en fecha 01/10/2026

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.