

Expediente: **5988/24**

Carátula: **BARILARI HORACIO GABRIEL C/ FARIAS LUIS RIGOBERTO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **31/07/2025 - 00:00**

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

20239130535 - *BARILARI, HORACIO GABRIEL-ACTOR*

90000000000 - *PEREA, MARTINA BELEN-DEMANDADO*

90000000000 - *FARIAS, LUIS RIGOBERTO-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 5988/24



H106028605937

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIIª Nominación

JUICIO: "BARILARI HORACIO GABRIEL C/ FARIAS LUIS RIGOBERTO Y OTROS S/ DESALOJO".

San Miguel de Tucumán, 30 de julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"BARILARI HORACIO GABRIEL C/ FARIAS LUIS RIGOBERTO Y OTROS S/ DESALOJO". EXPTE. N°5988/24.**

RESULTA:

Que en fecha 26/05/2025 (conforme surge del sistema informático) se presenta el actor Sr. Horacio Gabriel Barilari -por intermedio de su letrado apoderado Dr. Marcelo F. Rogel Chaler- (como locador) e inicia juicio de desalojo monitorio en los términos del art. 525, inc. 3 del C.P.C.C., en contra de los Sres. Luis Rigoberto Farías y Martina Belén Perea (en su carácter de locatarios), reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en calle Balcarce N°510, local 2, de la ciudad de San Miguel de Tucumán; invocando la causal de vencimiento del plazo locativo.

En su fundamento, expone que el día 01/11/2021 alquiló a los demandados dicho local de su propiedad, para ser destinado a la fabricación y venta de productos de panadería; instalándose allí el negocio que gira bajo el nombre de fantasía "Las más ricas", y en otro momento "El Rey de las Medialunas". Asegura que la propiedad fue entregada en perfecto estado de conservación.

Comenta que las partes acordaron un plazo de la locación de 36 meses -conforme a la normativa vigente en ese momento-; y que vencido el mismo el 31/10/2024, los accionados se negaron a abandonar el inmueble y dejaron de cumplir con todas las obligaciones legales a su cargo, motivando el inicio de la presente acción judicial.

Expresa que desconoce si los demandados introdujeron a otras personas en el inmueble o si hicieron una sublocación.

Menciona que los Sres. Farías y Perea son conocidos por incumplir sus contratos locativos. Que ello ya derivó en otro juicio de desalojo, de otra sucursal, caratulado "Neheh S.A. vs. Farías Luis Rigoberto s/ Desalojo", Expte. N°360/24 -que tramita ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 1ª Nominación-.

Agrega acta de cierre de mediación por incomparecencia de los requeridos.

Mediante providencia del 23/06/2025 se ordena que los autos pasen a despacho para resolver

Acto seguido, por decreto del 25/06/2025 se dispone que previo a resolver cumpla la parte actora con la declaración prevista en el art. 528 procesal. Y, en cumplimiento de ello, por presentación del 22/07/2025 el accionante declara que la información suministrada en el escrito de demanda es verdadera; quedando la causa en condiciones de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

Que el Sr. Horacio Gabriel Barilari inicia juicio de desalojo monitorio en los términos del art. 525, inc. 3 del Código Procesal en contra de los Sres. Luis Rigoberto Farías y Martina Belén Perea, en su condición de locatarios, reclamando la entrega y desocupación del inmueble sito en calle Balcarce N°510, local 2, de la ciudad de San Miguel de Tucumán; invocando la causal de vencimiento del plazo locativo.

Así planteada la cuestión, cabe señalar que el art. 525, inc. 3 del C.P.C.C. 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...".

Y en la especie, surge de las constancias de autos que la parte actora acompañó con la demanda un contrato de locación, con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán. Instrumento celebrado entre el Sr. Horacio Gabriel Barilari -en carácter de locador- y los Sres. Luis Rigoberto Farías y Martina Belén Perea -como locatarios-, respecto del citado inmueble por un plazo de 36 meses a contar desde el día 01/11/2021 y hasta el 31/10/2024 (cláusula primera); plazo que a la fecha de inicio de la presente acción (que data del 10/12/2024) se encuentra vencido.

En dicho contrato también se incluyó en la cláusula décimo cuarta un "Convenio de Desocupación", que en su apartado segundo dispone "Habiéndose llegado a un acuerdo para la entrega en término del inmueble mencionado, El Locatario se obliga a entregar el inmueble libre de ocupantes y en buen estado de conservación al Locador el día 31/10/2024.

Además, el accionante formuló la declaración requerida por el art. 428 procesal manifestando que la información suministrada en el escrito de demanda es verdadera; y dijo desconocer si los demandados introdujeron a otras personas en el inmueble, como así también la existencia de una sublocación.

Que siendo así, encontrándose cumplidos los requisitos exigidos por los arts. 525 y cc. del C.P.C.C. y atento lo normado por el art. 1217 inc. a del C.C. y C.N., corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por el Sr. Horacio Gabriel Barilari en contra de los Sres. Luis Rigoberto Farías y

Martina Belén Perea; debiendo la parte demandada desocupar el inmueble situado en calle Balcarce N°510, local 2, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en el término de 10 días de quedar firme la presente.

Se hace saber a la parte demandada que podrá suspender los efectos de la sentencia mediante oposición fundada. Así, la parte accionada podrá oponerse fundadamente a la presente resolución en un plazo de 10 días, debiendo especificar con claridad los hechos y el derecho que esgrima como fundamento de su oposición (art. 533 procesal). Y, de no mediar oposición en el plazo indicado, esta resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.

Asimismo, debe decirse que en el supuesto de oponerse en forma temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se les impondrá a los demandados una multa a favor de la parte actora. Igual multa se impondrá a la parte accionante que hubiese litigado con temeridad o malicia o abusando del proceso (arts. 531, inc. 4 y 539 del Código Procesal).

Las costas se imponen a los demandados (arts. 61 y 531, inc. 1 procesal).

Por último, corresponde aclarar que la presente resolución deberá notificarse en el domicilio real de los accionados, con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada -cfr. art. 532 procesal-; como así también en el domicilio especial fijado en el contrato y en el inmueble objeto del presente juicio -atento lo dispuesto por el art. 495 procesal-.

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la presente demanda monitoria de desalojo promovida por BARILARI HORACIO GABRIEL en contra de FARIAS LUIS RIGOBERTO y MARTINA BELEN PEREA, conforme lo considerado. En consecuencia, condeno a los demandados a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y cosas, en el plazo de DIEZ DÍAS DE QUEDAR FIRME LA PRESENTE Y EN CASO DE AUSENCIA DE OPOSICIÓN FUNDADA, el inmueble sito en calle Balcarce N°510, local 2, de la ciudad de San Miguel de Tucumán; bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso necesario.

II) COSTAS a los demandados.

III) HACER SABER a los accionados que PODRÁN FORMULAR OPOSICIÓN FUNDADA a la presente resolución en el término de DIEZ DÍAS, en cuyo caso quedará SUSPENDIDA la ejecución de la misma. Caso contrario, quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes a tales efectos. A tal fin, cítese a los demandados en su domicilio real, con entrega de copias de la demanda y de la documentación acompañada; como así también en el domicilio especial fijado en el contrato y en el inmueble objeto del presente juicio, debiendo darse cumplimiento con lo normado por los arts. 496 y 497 del C.P.C.C.

IV) HACER SABER a las partes que en caso de rechazo de la oposición que dedujeren los demandados, si la misma es formulada de manera temeraria, maliciosa o abusando del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se les impondrá una multa a favor de la parte actora. Igual multa se impondrá a la parte accionante que hubiese obrado con temeridad o malicia o abusando del proceso.

V) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

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

Actuación firmada en fecha 30/07/2025

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/9d908f00-6c6c-11f0-bb3a-bbeac6171407>