Expediente: **236/24**
Carátula: **ESE GAS S.R.L. C/ GRAMAJO DANIEL ALEJANDRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**
Fecha Depósito: **31/03/2025 - 04:41**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
90000000000 - GRAMAJO, Daniel Alejandro-DEMANDADO
27374968772 - ESE GAS S.R.L, -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 236/24

H20461500094

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones Inom .-

JUICIO: ESE GAS S.R.L. c/ GRAMAJO DANIEL ALEJANDRO s/ DESALOJO EXPTE N° 236/24.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados: **ESE GAS S.R.L. c/ GRAMAJO DANIEL ALEJANDRO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 236/24**

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 05/02/2025 se presenta Carlos Horacio Esquenazi, DNI:N° 8,538,146 con domicilio e Ruta Prov. N.° 308 Km 6, el Naranjito, Marapa Dpto. Juan Bautista Alberdi, provincia de Tucumán, en el carácter de Socio Gerenta de la actora ESE GAS S.R.L conforme contrato social de fecha 19/12/2002, cuyo original fue oportunamente acompañado, y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N.° 27374968772 de su letrada patrocinante Daniela Elizabeth Santillán, inicia juicio de desalojo monitorio por falta de pago del canon locativo por mas de dos meses consecutivos, en contra de Daniel Alejandro Gramajo, DNI:N° 21.894.536 con domicilio contractual en Barrio Nicolás Avellaneda 4 mza C, casa 22, de la ciudad de Yerba Buena, prov. de Tucumán, a fin de que la suscripta, dicte sentencia, ordenando la desocupación e inmediata restitución del inmueble ubicado en Ruta Nacional N° 38 Km.709.5 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, compuesto de una oficina de aproximadamente 36 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en Matricula R-08991.

Funda su pretensión invocando un contrato de locación de fecha 30/10/2023 celebrado entre la actora y el demandado, con firmas certificadas por la Escribana Pública titular del Registro N.° 87, María Victoria Correa Monterrubio, conforme hoja de actuación notarial de fecha 10/12/2024. Asimismo acredita el pago del sellado correspondiente mediante formularios de la DGR F600 y F 950 y su respectivo recibo de pago.

Alega que el demandado incurre en falta de pago del canon locativo por más de dos meses, incumpliendo la cláusula Decima Segunda del contrato y que ante el incumplimiento intimó formalmente de pago al demandado tanto en el domicilio constituido en el contrato, como en el domicilio del inmueble objeto de esta litis.

Ofrece y acompaña prueba documental: 1.- contrato de locación de fecha 30/10/2023 2.- Carta documento N° 027847290 de fecha 06/05/2024, 3.- CD N° 027940743 de fecha 22/05/2024, 4.- CD N° 5453903 de fecha 30/07/2024, 5.- CD N° 005985882 de fecha 30/07/2024, 6.- Contrato de Sociedad de Responsabilidad limitada de fecha 23/12/2002 con su modificación de fecha 21/09/2021.

II.- Delimitado el objeto de la pretensión según los hechos alegados por la actora, es necesario confrontarlos con los elementos probatorios producidos a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada. En función de ello se procede con el examen de la situación fáctica y su soporte documental, a los efectos de analizar la procedencia de la acción.

Procedencia de la vía monitoria: Del escrito de demanda se desprende el cumplimiento de los requisitos necesarios para articular la vía monitoria, establecidos en el art. 525 del CPCCT y que se acompaña la documental en que se fundan las afirmaciones del actor cuyos originales tengo a la vista en este acto. 1.- contrato de locación de fecha 30/10/2023 2.- Carta documento N° 027847290 de fecha 06/05/2024, 3.- CD N° 027940743 de fecha 22/05/2024, 4.- CD N° 5453903 de fecha 30/07/2024, 5.- CD N° 005985882 de fecha 30/07/2024, 6.- Contrato de Sociedad de Responsabilidad limitada de fecha 23/12/2002 con su modificación de fecha 21/09/20, 7.- Formularios de la DGR y recibo de pago.-

Procedencia de la acción: desalojo por falta de pago: De manera preliminar, cabe destacar que “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 la locadora y fundada en la causal de vencimiento de plazo, la acción de desalojo es de carácter personal, porque sólo pretende la ejecución forzada especifica de la obligación de restituir la cosa a quien la entregó al celebrar el contrato (arts. 1187,1188, y sgtes del CCyCN) y tiene su fuente en el contrato mismo.-

La parte actora esgrime un vínculo contractual con el demandado fundado en el contrato de locación de fecha 30/10/2023, con firmas certificadas por la Escribana Pública titular del Registro N° 87, María Victoria Correa Monterrubio, conforme hoja de actuación notarial de fecha 10/12/2024, celebrado entre ESE GAS SRL, CUIT N° 30-70824070-9 como locador y el Sr. Daniel Alejandro Gramajo, DNI: N° 21.894.536 como locatario, sobre un local comercial ubicado en un inmueble de mayor extensión sito en Ruta Nac. 38 Km 709.5 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, que consta de una superficie aproximadamente de 36 m6, locación que conforme clausula TERCERA se acuerda por el plazo de 3 años, contados desde el día 01/11/2023 hasta el día 31/10/2026.

Asimismo acredita el pago del sellado correspondiente mediante formularios de la DGR F600 y F 950 y su respectivo recibo de pago que tengo a la vista.

Dicho instrumento privado con firmas certificadas por ante escribano público, dotado de fecha cierta (art. 317 CCCN), es eficaz y oponible al demandado y a terceros, sin que pueda el demandado

desconocerlo (art. 314 del CCCN). De allí que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que el actor está investido de legitimación activa suficiente para demandar, y que el demandado ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario, revistiendo el carácter de tenedor precario, con obligación de restituir (art. 1210 del CCCN).

Respecto a la falta de pago invocada por la actora como causal de desalojo, manifiesta que el demandado incurrió en falta de pago del canon locativo por más de dos meses, incumpliendo la cláusula Decima Segunda del contrato de fecha 30/10/2023 y que ante el incumplimiento intimó formalmente de pago al demandado tanto en el domicilio constituido en el contrato como en el domicilio del inmueble objeto de esta litis.

A los fines de acreditar tal extremo, acompaña cuatro misivas, Carta documento N° 027847290, de fecha 06/05/2024; CD N° 027940743, de fecha 22/05/2024; CD N° 5453903 de fecha 30/07/2024 y CD N° 005985882 de fecha 30/07/2024, pero a los fines del presente proceso, solo resultan conducentes y útiles las CD N° 5453903 y CD N° 005985882, ambas de fecha 30/07/2024

De CD N° 5453903 de fecha 30/07/2024, surge que el actor intima de pago al demandado, en el domicilio contractual constituido ubicado en Barrio Nicolás Avellaneda 4, mza C, Casa 22, de la localidad de Yerba Buena, por falta de pago de los meses de Mayo, Junio y Julio del 2024, la que es devuelta al remitente, constando dos avisos de visita o intentos de entrega por el funcionario del correo quien firma, y de forma manuscrita informa "desconocido".

Asimismo, según las constancias documentales acompañadas por el demandado, también se cursó intimación al demandado al domicilio del inmueble objeto del contrato de locación y de esta litis, ubicado Ruta Nac. 38 km 709,5, Ofic.Seg.Caledonia, de la ciudad de Juan Bautista Alberdi.

Textualmente la CD N° 005985882, de fecha 30/07/2024, fue cursada en los siguientes términos *“ INTIMO por su calidad de locatario, formalmente a pagar alquileres puros adeudados correspondientes a los meses de MAYO/2024 $24.100m, JUNIO/2024 $24.100, JULIO $24.100, importes actualizados conforme clausula CUARTA del contrato, más los intereses devengados hasta el dia del efectivo pagoconcedo un plazo perentorio de diez (10) días corridos, para cancelar en caso de no abonar la deuda en el plazo indicado, iniciaré las acciones judiciales ”* Dicha misiva fue recibida el día 05/11/2024 por el demandado Daniel A. Gramajo, conforme consta en recibo de recepción, quien estampa su firma ante el empleado que entrega.

De dichas misivas se puede concluir que la parte actora cumplió con la previsión legal de interpelar al demandado (art. 525 del CPCCT) teniendo plena eficacia la notificación cursada al domicilio contractual constituido, reforzada por la notificación cursada en igual termino al domicilio del inmueble locado.

" ... pues 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 ...”.- CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2. CRUZ PRATS MARIA ALEJANDRA Vs. RIGOURD JORGE ALEJANDRO S/ COBRO EJECUTIVO. Nro. Expte: 2092/22. Nro. Sent: 240 Fecha Sentencia 22/08/2024. DRES.: COSSIO - MONTEROS.

Con la instrumental acompañada por el actor queda acreditada en forma incontrastable, la existencia del contrato de locación, y que el demandado en su carácter de locatario incurrió en el incumplimiento de la obligación de pagar el cánon convenido en el tiempo pactado (clausula

DECIMA SEGUNDA del contrato de fecha 30/10/2023) durante los meses de Mayo, Junio y Julio 2024, que fue interpelado por el locador y que transcurrió con creces el plazo otorgado para el pago, configurándose la causal de falta de pago, y operando la rescisión del contrato (clausula DECIMA SEGUNDA), debiendo en consecuencia el demandado restituir el inmueble de litis al actor (art. 1210 del CCCN).

Por lo que se hace lugar a la demanda monitoria de desalojo instaurada por la parte actora ESE GAS SRL en contra del demandado DANIEL ALEJANDRO GRAMAJO, condenándoselo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días el local comercial ubicado en Ruta N° 38 Km 709.5 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, el que consta de una superficie de 36 m2.

Derecho de defensa. Demanda de Oposición. Cabe aclarar que, en las vías procesales de estructura monitoria -a diferencia de otros de conocimiento común- se invierte el momento del -eventual contradictorio, auspiciándose de esta manera una mayor celeridad

y economía procesal, aunque sin perder de vista la bilateralidad (artículo 535 del CPCC). Ergo, se está ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución.

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 acreditarlo en el proceso.

Al respecto señalan los artículos 531, 532 y 533 del CPCCT 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. 533 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.

HONORARIOS: Atento lo previsto por el art. 531, corresponde regular honorarios en el presente proceso de desalojo, conforme lo dispone el art. 57 de la Ley N° 5480, que considera monto del juicio " el valor locativo de dieciocho (18) meses, tratándose de locaciones destinadas a viviendas. En las demás locaciones, será de 24 meses o el plazo contractual, si este fuera mayor"

Por contrato de fecha 30/10/2023, en clausula SEXTA, se convino un destino comercial al inmueble y se fijó en clausula CUARTA como valor locativo mensual la suma de pesos $ 80.000. Por lo que dicha suma será tomada para el cálculo de la base regulatoria, conforme lo dispuesto por el art. 57 L.A., sobre el que se aplica el interés de la tasa activa para descuento de documentos a treinta días del BNA (Conf. CSJT, “García Javier Omar c/ UGOFE S. A. y otros” del 07/3/2023, y CSJT - Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios, ROBLES HERNAN AUGUSTO Vs. RUIZ AUTOMOTORES S.A. S/ DESPIDO, Nro. Expte: 576/19 Nro. Sent: 1572 Fecha Sentencia 12/11/2024), desde la suscripción del contrato hasta la fecha de esta sentencia, lo que arroja la suma

de $149.028 .

En consecuencia partiendo del valor locativo mensual actualizado de $ 149.028 y multiplicado por 36 meses por tratarse de una locación comercial (art. 57 LA), la base regulatoria asciende a la suma de $5.365.008.-

Correspondiendo regular honorarios a la letrada Daniela Elizabeth Santillán atento al carácter de la intervención de la profesional interviniente, la labor desarrollada en autos, el éxito obtenido y demás elementos de ponderación del art. 15 de la ley arancelaria, sobre la base de $ 5.365.008 se aplicarán de los porcentuales previstos en el art. 38 de la ley 5480, el 11% ($ 5.365.008 x 11% = $ 590.150) ascendiendo los honorarios a la suma de $ 590.150.-

COSTAS: Las costas serán a cargo de la parte demandada vencida (cf. art. 61 procesal).

Por ello se, y lo previsto por los art. 525, 526 y sgtes, del CPCCT, CCCN, doctrina y jurisprudencia aplicable, se

RESUELVE:

I) HACER LUGAR a la DEMANDA MONITORIA de desalojo instaurada por la parte actora **ESE GAS SRL** en contra del demandado **DANIEL ALEJANDRO GRAMAJO** condenándololo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días del local comercial ubicado en Ruta N° 38 Km 709.5 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Pcia. de Tucumán, de una superficie de 36 m2, 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 a la parte demandada**DANIEL ALEJANDRO GRAMAJO, DNI N° 21.894.536**, en el domicilio contractual constituido, ubicado en Barrio Nicolás Avellaneda 4, mza C, Casa 22, de la localidad de Yerba Buena, para que en el plazo de CINCO (5) días: **A)** Cumpla voluntariamente con lo ordenado en el punto I) y haga entrega al actor libre de cosas y ocupantes del local comercial ubicado en Ruta N° 38 Km 709.5 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, el que consta de una superficie de 36 m2. **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. 539 del CPCCT.-

IV).- COSTAS a la parte demandada, conforme lo considerado.

V).- REGULAR HONORARIOS a la letrada Daniela Elizabeth Santillán en la suma de **$ 590.150 (pesos quiniento noventa mil ciento cincuenta)**, conforme lo considerado.

VI) COMUNÍQUESE el punto **VI)** de la presente resolución a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores de Tucumán (art. 35 Ley 6.059).-

VII) FIRME LA PRESENTE RESOLUCIÓN, PRACTÌQUESE planilla fiscal por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1; y devuélvase a la parte actora la documentación original reservada en Caja Fuerte del Juzgado, quedando la misma en calidad de depositaria judicial con todas las responsabilidades civiles y penales de ley y con cargo de presentarla nuevamente en caso de que sea requerida.-

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 28/03/2025

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.