

Expediente: **4504/25**

Carátula: **GUZMAN KARINA DEBORAH Y OTROS C/ MESSINA JAVIER AUGUSTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **16/12/2025 - 00:00**

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

20178590074 - *GUZMAN, KARINA DEBORAH-ACTOR*

20178590074 - *GUZMAN, ARIEL GUSTAVO-ACTOR*

20178590074 - *KUSEVITZKY, Tobias Ruben-ACTOR*

90000000000 - *MESSINA, JAVIER AUGUSTO-DEMANDADO*

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 4504/25



H106038884264

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: GUZMAN KARINA DEBORAH Y OTROS c/ MESSINA JAVIER AUGUSTO s/ DESALOJO.- EXPTE N°4504/25.-

San Miguel de Tucumán, 15 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "GUZMAN KARINA DEBORAH Y OTROS c/ MESSINA JAVIER AUGUSTO s/ DESALOJO", y;

RESULTA:

Que la parte actora, **GUZMAN KARINA DEBORAH, DNI N°23.238.748** (apoderada común de los actores en autos), inicia demanda de desalojo en contra de **MESSINA JAVIER AUGUSTO, DNI N°21.745.181** y/o cualquier otro ocupante, en su carácter de locatario del inmueble ubicado en Avenida 24 de septiembre 688 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado como unidad N°2, padrón catastral N°109.147. Invoca la causal de vencimiento de plazo locativo en fecha 31/07/2025.

Expone la actora que suscribió un contrato de locación con el demandado respecto del inmueble de litis, con un plazo de duración de 12 meses venciendo el 31/07/2025 conforme clausula quinta del contrato de locación con firmas certificadas, que adjunta.

Manifiesta que intimó al demandado por carta documento CD 342612007, recepcionada en fecha 05/08/2025 a entregar el inmueble en razón de haber expirado el plazo contractual, por lo que

solicita se haga lugar al desalojo del demandado, del inmueble de litis.

Por lo que habiendo entrado en vigencia el 01/11/2024 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), los autos son llamados a despacho para dictar sentencia monitoria, y

CONSIDERANDO:

Que Guzman Karina Deborah, apoderada común de los actores, inicia desalojo monitorio en contra de Messina Javier Augusto, en su carácter de locatario del inmueble ubicado en Avenida 24 de septiembre 688 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado como unidad N°2, padron catastral N°109.147.

Invoca el vencimiento de plazo locativo en fecha 31/07/2025.

Ahora bien, el art. 528 inc 3 del CPCC 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 presente caso, la parte actora acompañó contrato de locación de fecha 05/08/2024, celebrado entre Ariel Gustavo Guzmán y Karina Deborah Guzmán, en representación de la sucesión de Felisa Kusevitzky de Guzman; Elias Abel Kusevitzky y Beatriz Kusevitzky representada por Karina Deborah Guzmán como parte locadora, y Javier Messina como locataria respecto del inmueble de litis, con un plazo de duración de doce meses, operando su vencimiento el 31/07/2025, conforme clausula quinta y con destino a vivienda (clausula cuarta), de lo que se colige que la relación locativa entre las partes se encuentra acreditada con el contrato de locación, con firmas certificadas, obrante en autos.

Asimismo adjunta carta documento intimando al accionado a entregar el inmueble, siendo medio fehaciente para interpelar al locatario.

Por lo tanto, habiéndose el actor cumplido con los requisitos exigidos por el art 528 inc 3 del CPCC, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo monitorio interpuesta por Guzman Karina Deborah, en contra de Messina Javier Augusto, debiendo la parte demandada desocupar el inmueble en el término de 10 días de quedar firme la presente resolución.

En este mismo acto se cita al demandado para que en el plazo de 10 días formule oposición fundada, conforme lo establece el art 536 del digesto procesal. Se le hace saber al accionado que solo podrá suspender los efectos de la sentencia mediante oposición fundada. En caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento.

Asimismo se requiere al accionado -que en igual plazo- constituya domicilio especial, bajo apercibimiento de quedar notificado en estrados del Juzgado.

Se hace saber al actor y demandada que hubiesen litigado con temeridad o malicia u obstruido el curso normal del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes, o que de cualquier manera hubiesen demorado injustificadamente el trámite, se les impondrá una multa a favor de la otra parte, (conf. art. 542 Procesal).

Las costas provisionales, estarán a cargo de la parte demandada.

Que debiendo regular honorarios provisorios en el presente juicio, al letrado interviniente se tiene presente que se trata de un proceso de desalojo, y teniendo en cuenta que existe contrato de locación, se estará a lo dispuesto en el Art. 57 de la ley 5480 y se actualizará el valor locativo.

Por ello, se considera a los fines regulatorios el precio de locación establecido en la cláusula sexta (Precio) de \$750.000 el que se multiplicará por 18 (meses) de lo que resulta la suma de \$13.500.000. A dicho monto y conforme criterio jurisprudencial que comparto (C.C. EN DOC. y LOC. - Sala 2. Nro. Sent: 231 Fecha Sentencia: 03/06/2015. autos:" Cristofaro Carmen Vita Vs. Lopez Peña Jorge Ramon s/ Desalojo) se adicionan los intereses que resulten de aplicar la tasa activa del B.N.A. desde la fecha de mora hasta la fecha de la presente regulación, llegando así al monto de \$16.762.176 que se fija como base. Sobre dicha base se aplicarán los porcentajes de la escala del art. 38 y 59 de la ley arancelaria y conforme los art. 15, 16, 38, 39, 40, 45, 57 y cc de la Ley 5480 y se asignará el 12% de la base al letrado patrocinante de la actora.

Cabe precisar que tanto los honorarios regulados, como la condena en costas, serán provisorios y se considerarán definitivos en el supuesto de que el ejecutado no oponga defensas legítimas y acompañe prueba de la que intente valerse, dentro del plazo de cinco días. Una vez resueltos los planteos formulados se procederá a una nueva resolución con costas y honorarios, quedando sin efecto los fijados de manera provisoria en esta resolución. (Art. 598 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I- ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **GUZMAN KARINA DEBORAH** (apoderada común) en contra de **MESSINA JAVIER AUGUSTO, DNI N°21.745.181**, y/o cualquier otro ocupante, respecto del inmueble ubicado en Avenida 24 de septiembre 688 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado como unidad N°2, padrón catastral N°109.147, conforme lo considerado. Por lo tanto, se condena a la parte demandada a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de 10 días de notificada la presente resolución, salvo oposición fundada de la parte demandada.

II- HACER CONOCER a la parte demandada **MESSINA JAVIER AUGUSTO, DNI N°21.745.181**, que podrá formular oposición a la presente resolución en el término de 10 días de recibida la presente resolución. Se le hace saber a la accionada que solo podrá suspender los efectos de la sentencia mediante oposición fundada. En caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento, ordenándose el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario.

III- HACER SABER a las partes que en caso de rechazo de la oposición que articulare la demandada, por ser la misma formulada de manera temeraria, maliciosa o abusando del proceso, se le impondrá una multa a favor de la parte actora. Igual multa se le impondrá a la parte accionante que hubiese obrado con igual comportamiento en el proceso, según se considera.

IV- Constituya el ejecutado domicilio dentro del quinto día de su notificación, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 590 CPCC).

V- COSTAS: en forma provisoria, estarán a cargo de la parte demandada (art. 587 CPCC), conforme se considera.

VI- REGULAR HONORARIOS PROVISORIOS por la labor profesional cumplida por el letrado **CLEMENTTI, EDMUNDO ENRIQUE ARIEL** (patrocinante de la actora) en la suma de **\$2.011.461,12 (PESOS DOS MILLONES ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO CON**

12/100).

VII- NOTIFICAR la presente sentencia en el inmueble objeto del juicio, debiendo el oficial notificador dar estricto cumplimiento con el art. 499 y 500 Procesal.

HÁGASE SABER.MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 15/12/2025

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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/5b465560-d9a8-11f0-992f-7d9a1837fa82>