

Expediente: **3269/25**

Carátula: **SCHRAGE REGINA C/ SOTOMAYOR DIEGO EDGARDO Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **21/10/2025 - 00:00**

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

23202193579 - *SCHRAGE, REGINA-ACTOR*

90000000000 - *SOTOMAYOR, Diego Edgardo-DEMANDADO*

90000000000 - *PAZ, FABRICIO RUBEN-DEMANDADO*

23202193579 - *RODRIGUEZ VAQUERO, LUIS EMILIO-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3269/25



H106038760111

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

**JUICIO: "SCHRAGE REGINA c/ SOTOMAYOR DIEGO EDGARDO Y OTROS s/ DESALOJO".
Expte. N° 3269/25.**

San Miguel de Tucumán, 20 de octubre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "SCHRAGE, REGINA c/ SOTOMAYOR, DIEGO EDGARDO Y OTROS s/ DESALOJO".

RESULTA:

Que en fecha 04/08/2025, se presenta la Sra. Regina Schrage, por intermedio de su letrado apoderado, Dr. Luis Emilio Rodríguez Vaquero, promoviendo juicio de desalojo monitorio en los términos del artículo 525, inc. 3°, del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (CPCCT), contra los Sres. Diego Edgardo Sotomayor y Fabricio Rubén Paz, reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en calle Ayacucho N° 81, piso 3°, departamento "B", de la ciudad de San Miguel de Tucumán, invocando la causal de falta de pago.

Expone que en fecha 21/05/2024, suscribió con los demandados un contrato de locación por el plazo de veinticuatro (24) meses, destinado a vivienda familiar, cuyas firmas fueron certificadas ante el Registro Notarial N° 27 de la provincia de Tucumán.

Denuncia que los locatarios incurrieron en la falta de pago de los cánones locativos correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de 2025, motivo por el cual fueron intimados mediante cartas documento del Correo Argentino N° CD287208231 y CD287208245. Agrega que, pese a dichas intimaciones, los demandados persistieron en el incumplimiento, razón por la cual se remitieron nuevas misivas (N° HD006295467AR y HD006295382AR), recepcionadas en fechas 23/07/2025 y 24/07/2025, respectivamente.

Declara que la documentación presentada es verdadera, conforme lo dispuesto por el artículo 527 del CPCCT. Asimismo, acompaña acta de cierre de mediación sin acuerdo.

Por providencia de fecha 08/10/2025, se ordenó que los autos pasen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Encontrándose la causa en estado de resolver, corresponde confrontar los hechos alegados por la actora con los elementos probatorios incorporados al proceso, a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada.

De acuerdo al artículo 525, inc. 3° del CPCCT: *“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 caso bajo estudio, 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 la Sra. Regina Schrage -en carácter de locadora- y los Sres. Diego Edgardo Sotomayor y Fabricio Rubén Paz -como locatarios-, respecto del inmueble ubicado en calle Ayacucho N° 81, piso 3°, departamento “B”, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Dicho instrumento privado que cuenta con firmas certificadas por ante escribano público, dotado de fecha cierta (art. 317 del CCCN), es eficaz y oponible a la demandada y a terceros, sin que pueda la accionada desconocerlo (art. 314 del CCCN). De allí que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que la actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar, y que la demandada ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario, revistiendo el carácter de tenedores precarios, con obligación de restituir (art. 1210 del CCCN).

Respecto de la falta de pago invocada como causal de desalojo, la actora manifiesta que la demandada incumplió con el pago del canon locativo correspondiente desde el mes de febrero de 2025, por lo que la intimó formalmente mediante cartas documento. Dicho extremo se encuentra acreditado con las misivas acompañadas, identificadas como N° CD287208231, CD287208245 y, posteriormente, N° HD006295467AR y HD006295382AR. De estas comunicaciones se desprende que la parte actora cumplió con la exigencia legal de interpelar fehacientemente a la demandada, conforme al artículo 525, inciso 3°, del CPCCT. Asimismo, la accionante formuló la declaración prevista en el artículo 528 del mismo cuerpo normativo, expresando que la información consignada en el escrito de demanda es verdadera.

Que siendo así, encontrándose cumplidos los requisitos exigidos por los artículos 525 y concordantes del CPCCT, corresponde hacer lugar a la demanda monitoria de desalojo instaurada por la actora Regina Schrage en contra de los demandados Diego Edgardo Sotomayor y Fabricio Rubén Paz, debiendo la parte demandada hacer entrega a la actora, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de diez (10) días, el inmueble ubicado en calle Ayacucho N° 81, piso 3°, departamento "B", de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

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

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente demanda monitoria de desalojo promovida por **SCHRAGE REGINA** en contra de **SOTOMAYOR DIEGO EDGARDO** y **PAZ FABRICIO RUBEN**, 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 (10) DÍAS DE QUEDAR FIRME LA PRESENTE Y EN CASO DE AUSENCIA DE OPOSICIÓN FUNDADA**, el inmueble ubicado en calle Ayacucho N° 81, piso 3°, departamento "B", 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.

2) COSTAS a los demandados, como se consideran

3) HACER SABER a los accionados que podrán formular oposición fundada a la presente resolución en el término de **DIEZ (10) DÍAS**, en cuyo caso quedará suspendida su ejecución. Vencido dicho plazo sin oposición, la resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes. A tal fin, cítese a los demandados en su domicilio real, en el especial fijado en el contrato y en el inmueble objeto del presente juicio, con entrega de copias de la demanda y documentación acompañada, conforme lo normado por los arts. 495 y 496 del CPCCT.

4) HACER SABER a las partes que, en caso de rechazo de la oposición deducida por los demandados, si ésta se formulara de manera temeraria, maliciosa o abusando del proceso mediante articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se impondrá multa a su cargo a favor de la parte actora. Igual sanción se aplicará a la parte actora si incurriere en igual conducta.

5) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

PAB 3269/25.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 20/10/2025

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/3d48f500-a906-11f0-a391-11648eef31b4>