



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 42

31036/2025

GARANTINA S.A. c/ MALLO, JORGE AUGUSTO s/DESALOJO POR
FALTA DE PAGO

Buenos Aires, 15 de octubre de 2025.-

Y VISTOS: estos autos caratulados “Garantina SA c/
Mallo, Jorge Augusto s/ Desalojo por falta de pago” (Expte. n° 31036/2025),
para dictar sentencia, de los que

RESULTA:

I.- A [fs. 2/11](#) se presentan Garantina SA y Luis Alberto Aruguete, por apoderado, y promueven demanda de desalojo por falta de pago contra Jorge Augusto Mallo y contra subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la Avenida Juan Bautista Alberdi 4308 piso 2° Departamento “C” de la Ciudad de Buenos Aires.

Refieren que mediante contrato de locación del 3 de septiembre de 2022 se dio en locación a la parte demandada el inmueble referido, a fin de ser utilizado como vivienda familiar, por un plazo de 36 meses contados a partir del día 3/09/2022 con vencimiento de pleno derecho el día 3/09/2025, por un precio mensual de canon locativo de \$36.000 para los primeros 12 meses de locación, pagadero de forma adelantada del 1 al 10 de cada mes, y ajustados anualmente según el índice del IPC y RIPTE indicado por la ley de alquileres N° 27.551 publicado por el BCRA, y demás condiciones y modalidades que surgen del instrumento referido.

Mencionan el contrato de garantía que se adiciona al contrato de locación, como parte integrativa, y de allí surge que el locador debe otorgar mandato judicial al fiador, por lo cual ambos actores se presentan en autos unificando personería.

Afirman que la conducta de la parte locataria fue reticente con el cumplimiento de sus obligaciones dinerarias, conllevando a constantes ~~y reiterados requerimientos y consiguientes promesas de potenciales pagos,~~



que no cumplió. Señalan que hasta la fecha de promoción de la demanda, la parte locataria no pagó el alquiler de los meses de noviembre 2024, enero, marzo y abril 2025; el Impuesto Inmobiliario de octubre y noviembre 2024, y enero a abril 2025; AySA de octubre a diciembre 2024, y enero a abril 2025, y expensas de los meses de noviembre y diciembre 2024 y enero a abril 2025, todos estos rubros con más sus intereses.

Señalan que así queda evidenciado el incumplimiento de la parte locataria de sus obligaciones, procediéndose por dicho incumplimiento, a la ejecución de la cobertura de la fianza por parte de Garantina SA.

Agregan que, habiendo resultado infructuosos los reclamos verbales formulados, se procedió a intimar de pago lo adeudado, cumpliendo con el art. 1222 del CCCN, mediante la carta documento del 17/01/2025.

Dicen que la accionada no contestado dicha misiva, por lo que, en función de la actitud asumida por la parte locataria, se inicia la demanda de desalojo.

Señalan que desconocen la existencia de sub inquilinos, por lo que se remiten a lo que resulte de la diligencia de notificación

Ofrecen prueba.

II.- A fs. 70 se resuelve que las presentes actuaciones tramitarán bajo las normas del procedimiento sumarísimo.

III.- A fs. 77 se notificó la demanda a Jorge Augusto Mallo, quien no se ha presentado en autos.

A fs. 78 se notificó a subinquilinos y ocupantes. Ninguna persona compareció invocando tal condición.

IV.- A fs. 79 se declaró la cuestión como de puro derecho. Mediante auto de fecha 26/09/2025 quedan estos autos en condiciones de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- El juicio de desalojo es el medio previsto por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quién 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 (conf. CNCiv, Sala A, 21/6/85 cit. Areán Beatriz A. “Juicio de desalojo”, Ed. Hammurabi, pág. 55).



II.- Los actores Luis Alberto Aruguete y Garantina SA, en su calidad de locador y fiadora –respectivamente-, promueven la presente demanda de desalojo fundada en la causal de falta de pago, a fin de obtener la devolución del inmueble sito en la Avenida Juan Bautista Alberdi 4308 piso 2° Departamento “C” de la Ciudad de Buenos Aires.

La parte demandada no ha contestado la demanda. Ante ello rigen las directivas del art. 356 del CPCC, y esto importa el reconocimiento por parte de la accionada de la documentación acompañada y de los hechos lícitos y pertinentes que en la demanda se reseñan (conf. arts. 356, inc. 1 y concs. del Código Procesal).

En consecuencia, se tiene por reconocido por la accionada el contrato de locación de fecha 3/09/2022 agregado a la demanda ([fs. 58/69](#)), por el cual se le dio en locación el inmueble sito en la Avenida Juan Bautista Alberdi 4308 piso 2° Departamento “C” de la Ciudad de Buenos Aires, por el plazo de 3 años (Cláusulas Primera y Segunda).

Teniendo en cuenta que la demanda de desalojo fue promovida por la causal de falta de pago, invocando como adeudados alquileres desde el mes de noviembre de 2024, y también el pago de ABL, AYSA y expensas, cabe considerar las siguientes cláusulas del contrato.

En la Cláusula Tercera se pactó el alquiler mensual en la suma de \$36.000 para el primer año del contrato, estableciéndose que durante el segundo y tercer año el alquiler se actualizaría utilizando un índice conformado en parte iguales por el índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que elaborará y publicará mensualmente el BCRA.

Se estableció que el alquiler debía abonarse del 1 al 10 de cada mes, pactándose la mora automática (Cláusula Cuarta).

También la locataria asumió el pago de los servicios e impuestos relativos al inmueble (Cláusula Quinta).

En la Cláusula Décimoctava se acordó que la falta de pago de dos meses de alquiler consecutivos habilitará al locador a rescindir el contrato e iniciar la acción de desalojo, intimando previamente el cumplimiento.

También quedó reconocida por la demandada la carta documento cursada con fecha 17/01/2025, dirigida al domicilio del inmueble



locado, mediante la cual se la intimó a abonar las sumas adeudadas, bajo apercibimiento de iniciar la acción de desalojo.

Cabe señalar que sin perjuicio del resultado de la carta documento -devuelta por “plazo vencido no reclamo”-, ello no impide la procedencia de la acción de desalojo por falta de pago, cuando la parte demandada es notificada del traslado de la demanda y no paga las sumas que se denuncian como adeudadas ni acredita haberlas abonado, dentro del plazo que le fuera conferido para contestar el traslado de la demanda (conf. CNCiv. Sala F. "Sánchez, Sebastián José c/Braslavsky, Estela Ruth s/ desalojo por falta de pago". 25/09/2001. elDial.com–AAAAE).

Es que el objeto de la intimación que prevé el art. 1222 del CCyC –antes prevista por el art. 5 de la ley 23091-, no es el de constituir en mora, pues ésta se produce en forma automática por el mero vencimiento del término (art. 886 del CCyC y cláusula Cuarta del contrato de locación). La finalidad de dicha norma es la de anotar al deudor la voluntad del acreedor de acudir a la vía jurisdiccional para satisfacer su pretensión, y por ende, es mayoritaria la jurisprudencia que asigna a la notificación de la demanda en el juicio de desalojo los efectos del art. 1222 del CCyC. Admitido ello, resulta evidente que el requisito formal impuesto por esta norma es prescindible y por ende, las omisiones o defectos de la intimación allí prevista no obstan al progreso de la acción de desalojo por falta de pago, si el locatario no prueba haber abonado los alquileres ni ofrece pagarlos en el proceso, en el cual la notificación de la demanda suple con holgura esa intimación fehaciente. Máxime si aquél había incurrido en mora por el mero vencimiento del plazo establecido en el contrato de locación (CNCiv. Sala H "Góngora Héctor Julián Pascual c/ Deutsch Oscar s/ Desalojo por falta de pago". 17/09/1999. elDial AA318 y en igual sentido, CNCiv. Sala C “Lombrana, Miguel c/Barcala, Roberto Francisco s/Desalojo por falta de pago” 15/12/98. elDial.com - AE10F6).

III.- En virtud de lo expuesto, cabe tener por admitido el vínculo contractual entre la parte actora y la demandada y la falta de pago de los alquileres, impuestos y servicios que se invocan como impagos, ante la ausencia de elementos probatorios que logren revertir esa manifestación.



Como consecuencia de ello, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo por la causal de falta de pago, por aplicación del artículo 1217 y concordantes del CCyC y del art. 680 del CPCC.

Las costas se imponen a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC).

IV.- En virtud de lo expuesto, FALLO:

1.- Admito la acción de desalojo iniciada por Garantina SA y Luis Alberto Aruguete contra Jorge Augusto Mallo, a quien condeno a que en el plazo de diez días desaloje y restituya a la parte actora el inmueble ubicado en la Avenida Juan Bautista Alberdi 4308 piso 2° Departamento “C” de la Ciudad de Buenos Aires, bajo apercibimiento de disponer lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública (artículo 686 del CPCC).

2.- Impongo las costas a la parte demandada vencida (art 68 del CPCC).

3.- Hago extensiva la condena a subinquilinos y/u ocupantes del inmueble (artículo 687 del CPCC).

4.- En atención a lo dispuesto por el art. 40 de la ley 27423 y los términos en que fuera pactado el precio de la locación, difiero la regulación de honorarios para una vez que se encuentre determinada la base regulatoria.

Regístrese y notifíquese por Secretaría.



