



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Buenos Aires, tres de marzo de 2026.-

Y VISTOS: estos autos caratulados "**Vidaca SRL c/ Pallero, Carla Johanna s/ desalojo por falta de pago**" (expte. n° 3.689/2025), que se encuentran en estado de dictar sentencia y de los que

RESULTA:

1) Que el 11/02/25, comparece por apoderada "Vidaca SRL", y promueve demanda de desalojo por falta de pago contra Carla Johanna Pallero, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble ubicado en la calle Tucumán 1638, segundo cuerpo, piso 5º, Depto. 38, de esta ciudad.

Cuenta que por contrato del 27/10/22 dio en locación el inmueble aludido por el plazo de tres años a la demandada, contra un canon para los primeros doce meses de \$43.000, actualizable por art. 14 de la ley 27.551. Que a pesar de sus reclamos, la locataria dejó de pagar el alquiler en julio de 2024.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

2) Que a pesar de encontrarse debidamente notificada, la Sra. Carla Johanna Pallero no se presentó en autos.

3) Que el 12/11/25, se decretó la causa como de puro derecho y el 18/02/26 se llamó "autos a sentencia", providencia que se encuentra firme.

CONSIDERANDO:

I.- Corresponde, en primer término, recordar 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 quién carece de título para ello, sea por tener



una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso (conf. Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo- Perrot. t. VII, págs. 77/78).

La acción se concede a todos aquellos que como titulares de derechos, tengan facultades de excluir terceros del uso y goce de la cosa. En consecuencia, se encuentran legitimados para promover el juicio de desalojo el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante (conf. Palacio, Lino, “Derecho Procesal”, T. VII, pág 89).

En tanto que, la legitimación pasiva se extiende a todas aquellas personas eventualmente obligadas a la restitución, hayan estado o no ligadas por un vínculo con el actor (cfr. Areán, Beatriz A., Juicio de Desalojo, pág. 253, Ed. Hammurabi, 2004). De esta manera, el artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación determina que *“la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”*.

II.- En el presente, “Vidaca SRL” demanda por desalojo fundado en la causal de falta de pago a Carla Johanna Pallero, quien no se presentó en autos.

La incontestación de la demanda crea una presunción de veracidad de los hechos lícitos invocados por el actor en su escrito inicial, siempre y cuando no existan elementos de juicio que permitan resolver lo contrario, y en cuanto a los documentos anejados se los debe tener por reconocidos o recibidos, según sea el caso (art. 356, inciso 1º del Código Procesal).

En orden a ello, cabe tener por reconocido el contrato de locación celebrado por las partes el 27/10/22, cuyo vencimiento operó el 30/09/25, así como tener por impagos los alquileres devengados a partir de julio de 2024.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Por lo expuesto, encontrándose probada la falta de pago por parte de la locataria y holgadamente vencido el plazo contractual que amparara la locación, en orden a lo normado por los arts. 1217, inc. a), y 1219, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde admitir la presente demanda.

III.- COSTAS

Las costas del proceso se imponen a la parte demandada que resulta vencida (art. 68 del Código Procesal).

En mérito de lo expuesto y disposiciones legales citadas, **FALLO:** **I.-** Haciendo lugar a la demanda, con costas. Por ende, condeno a **Carla Johanna Pallero**, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle Tucumán 1638, segundo cuerpo, piso 5º, Depto. 38, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y entregárselo a “**Vidaca SRL**”, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. **II.-** Teniendo presente que la Corte Suprema estableció el valor de la unidad de medida arancelaria (UMA) en \$87.342 (Acordada 30/23), ponderando la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada, y demás pautas arancelarias a considerar, a tenor de las previsiones de los arts. 1, 3, 16, 19, 21, 29, 40 y concordantes de la ley 27.423, regulo los honorarios de la **Dra. Nora A. Vidal Roca**, letrada apoderada de la parte actora, en la suma de **pesos setecientos veinte mil (\$720.000)**, equivalente a 8,24 UMA. **III.-** Cópiese, regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes y oportunamente, archívese.

