

OBLIGACIONES

PROMUEVE JUICIO DE CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES

Señor Juez:

X, por derecho propio, con domicilio real en la calle X de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; constituyendo el domicilio procesal material en la calle X (zona: X/TE:X) y el electrónico en la clave IEJ N° X (correo electrónico: X), junto al letrado que me patrocina, el Dr. X T°X F°X C.P.A.C.F., ante S.S. respetuosamente me presento y digo:

1. OBJETO

Vengo por el presente a promover juicio de consignación de alquileres contra la Sra. X, DNI N°X, con domicilio en la calle X de C.A.B.A.; con más las costas, conforme lo pasaré a explicar a continuación:

2. CONEXIDAD DE CAUSAS

Que denuncio que existe en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo **Civil N°X, el expediente N°X/2019**, autos caratulados "**X c/ X s/ Desalojo: otras causales**".

Que dicha causa tiene por objeto el mismo contrato de locación que esta demanda, y que se refiere al inmueble sito en la calle X de C.A.B.A.

En dicha causa se pretende la resolución con culpa de la suscripta del referido contrato sobre el inmueble indicado; donde se argumentó que el contrato debe continuar vigente por inexistencia de causal para tal decisión. A su vez en esta, en la que se pretende la consignación, surge evidente que la función del pago es la de estar a derecho cumpliendo las obligaciones de un contrato que se considera vigente.



Así las cosas, la necesidad de una sola sentencia resulta imperiosa, pues de lo contrario se correría el riesgo de tener decisiones opuestas, y por ende un grave conflicto jurídico que pondría en riesgo la seguridad jurídica de tales decisiones.

Siendo que ya ha intervenido en la causa citada el Juzgado Civil N°X, es que se solicita la conexidad de radicación para que dicho Juzgado también entienda en ésta que se inicia, y en su momento procesal oportuno se dicte una única sentencia.

3. CIERRE PROCESO DE MEDIACIÓN EXTRAJUDICIAL

El día X de X de X se cerró el proceso de mediación extrajudicial ante la Mediadora Dra. X Matrícula X sin posibilidad de arribar a un acuerdo, quedando así habilitada la vía judicial en debida forma.

4. HECHOS

4.1. ANTECEDENTES

Las partes celebran un contrato de locación respecto del local ubicado en la calle X de CABA y tiene un plazo de duración desde el X de X de X al X X de 2021, conforme cláusulas primera y octava.

Asimismo el alquiler se pactó en la suma de \$X.- conforme cláusula novena.

Por la cláusula cuarta los impuestos, tasas y servicios como IVA se encuentran a cargo de la suscripta.

Se deja constancia que dichos ítems se vienen pagando y no es materia del objeto de la consignación.

Si en cambio es objeto de la demanda el pago del alquiler, el cual la demandada se ha negado a recibir desde X de 2019.

Ello obedece a supuesta rescisión de contrato por culpa de la suscripta y que a los fines de evitar reiteraciones innecesarias y siendo las partes las mismas doy por conocidas por las partes conforme causa descrita en el punto 2, y que add-effectum videndi et probandi se ofrece como prueba.

Sucede entonces que la rescisión y/o resolución sin causa por parte del Locador (parte demandada) no está prevista como opción viable en nuestro ordenamiento jurídico, con lo cual o el locador decidió correctamente al pretender dejar sin efectos el contrato, o lo hizo sin justificación y debe respetar el contrato durante el plazo de vigencia en los términos contratados.

Ello nos devuelve a esta causa, y justamente dado que no se reciben los alquileres, me veo en la obligación de consignarlos a los fines de ejercer mi derecho de pago en caso de reconocerse en la otra causa citada que no existe motivo para dejar sin efecto el contrato de locación que une a las partes.

4.2. PRESUPUESTOS DE LA CONSIGNACIÓN

Dice el art. 904 del CCCN que procede la consignación en caso de estar el acreedor constituido en mora (inciso a) o también en caso de que el deudor no pueda realizar un pago seguro y válido por causa que no le es imputable (inciso c).

Considero que cualquiera de los presupuestos puede ser aplicable al caso de autos.

En virtud del inciso c) referido surge que el pago no es seguro ni válido pues por decisión arbitraria y sin derecho del locador (aquí demandado) se ha dejado sin efecto un contrato a su criterio.

Dado que la decisión de si ello es jurídicamente eficaz o no, impide que pueda existir un pago seguro del alquiler, pues no se sabe a qué concepto se lo estaría haciendo por tal posición asumida por el demandado.

Tal decisión, de ser rechazada la demanda de desalojo iniciada por el demandado demostraría que toda esta problemática lo es por culpa imputable al locador demandado y no del locatario demandante en esta causa.

Asimismo, considero que el locador está constituido en mora, pues fue intimado a recibir el pago conforme oferta real de pago, mediación, y se ha negado a recibirlo en cada oportunidad. Así surge de la carta documento Cd N°X del X de X de 2019 y la Cd X del X de X de 2019, a cuyos contenidos me remito por razones de brevedad en la exposición y que doy por reproducidos en este acto.



En la primero se declaró una compensación que en caso de ser negada se ofreció el pago de \$X.- por X y X de 2019. Igualmente siendo recién el mes de X empezado se desprende por sentido común que ese mes se estaba ofreciendo pagar junto al mes de X.

En la segunda se ofreció el pago del mes de X de 2019.

Ya luego se dio inicio al proceso de mediación y ahora el judicial dado que las posturas asumidas ya eran conocidas por las partes como fuera antes explicado.

Frente a la falta de recepción del alquiler, y cumplidos a criterio de esta parte los presupuestos legales previstos, la vía correcta de proceder al pago a los fines de producir la extinción de la obligación cuestionada lo es por vía judicial.

4.3. OBJETO DEL PAGO

Conforme lo fuera indicado, la cláusula novena fija en la suma de \$X el alquiler, y asimismo por la cuarta corresponde el pago adicional del IVA, es decir el 21% de tal monto, esa, la suma de \$X.

Es decir, que corresponde pagar por cada mes desde la negativa a recibir pagos ocurrida en el mes de X de 2019, la suma de \$X por los meses de X de 2019 y hasta el día de promoción de la presente demanda.

O sea, la suma de \$X.-

Se cumplen así los requisitos de integridad e identidad, asimismo en relación al tiempo ya se ha indicado los motivos de que el pago deba hacerse en este momento y por esta vía (por el lugar).

Se adjunta la constancia del depósito judicial por dicho monto en la cuenta judicial abierta a nombre de estos autos y juzgado.

En consecuencia, se considera que el pago cumple con los requisitos del art. 867 del CCCN.

5. PRUEBA

INSTRUMENTAL: Se adjuntan los siguientes instrumentos:

- a) Copia de contrato de locación firmado entre las partes en fecha X de X de 2018. Estando el contrato original adjuntado como prueba documental en la causa **expediente N°X/2019**, autos caratulados "**X c/ X s/ Desalojo: otras causales**", que tramita ante este Juzgado y Secretaria solicito del Actuario que certifique la misma teniendo a la vista el original reservado según sea su caso.
- b) Cartas documentos y sus avisos de recepción: I) Cd X de fecha X de X de 2019 y Cd X de fecha X de X de 2019. Estando las cartas documentos originales agregadas en el **expediente N°X/2019**, autos caratulados "**X c/ X s/ Desalojo: otras causales**" que tramita ante este Juzgado y Secretaria solicito del Actuario que certifique las mismas teniendo a la vista los originales reservados según sea su caso.
- c) Acta original de cierre de mediación extrajudicial.
- d) Constancia de depósito ante el Banco de la Nación Argentina en cuenta judicial.
- e) El **expediente N°X/2019**, autos caratulados "**X c/ X s/ Desalojo: otras causales**" que tramita ante este Juzgado y Secretaria add-effectum videndi et probandi. No se requiere oficio por encontrarse el expediente tramitando ante este juzgado y secretaría.

6. RESERVA CASO FEDERAL

Para el supuesto caso que se haga lugar a la demanda, considero que por encontrarse en juego las garantías constitucionales del derecho de defensa en juicio y de la propiedad (art. 17 y 18 de la C.N.) como así mismo el principio de seguridad jurídica, es que introduzco el Caso Federal para su tratamiento conforme la previsión del art. 14 de la Ley 48. y el Pacto de San José de Costa Rica, y por el respeto y aplicación de los arts. 14, 17, 18, 28, 33, 75 inc 22 de la CN.

Desde ya se deja planteada la Inconstitucionalidad y la inconvencionalidad del art. 280 del CPCCN



7. PETITORIO

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

- a) Me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio procesal.
- b) Se tenga por ofrecida la prueba.
- c) Se corra traslado de la demanda al demandado por el término y bajo apercibimiento de ley.
- d) Se declare la conexidad con la causa **expediente N°x/2019**, autos caratulados "**x c/ x s/ Desalojo: otras causales**".
- e) Oportunamente se dicte sentencia haciéndose lugar a la consignación intentada, con costas a cargo de la demandada.

Proveer de conformidad,

Será Justicia.

Elaborado por: **Nicolás Kitainik**