

Modelo de Escrito

Impugna pretendida acción ejecutiva del locador para ejecutar obligaciones sobre las expensas comunes. PLANTEA NULIDAD SUSTANTIVA Y OFENSA DIRECTA AL DERECHO DE DEFENSA DEL ART. 18 DE LA CONSTITUCION NACIONAL. Señor Juez:...., por sus propios derechos, ratificando el domicilio legal constituido en autos "... c/.... s/ Cumplimiento de contrato y daños y perjuicios", causa...., a V.S. digo: I- INTRODUCCION. En este mismo juzgado y secretaría tramitan.... juicios por cuestiones de alquileres entre las partes del presente proceso: a) "... c/.... s/Desalojo por falta de pago y/o Vencimiento de contrato", causa.... ; b) "... c/.... s/Ejecución de alquileres", causa.... ; c) "... c/.... s/Cumplimiento de contrato y Daños y perjuicios", causa.... Todos estos procesos están resultando rebasados con motivo de peticiones improcedentes del actor...., que se han resuelto con la prontitud correcta usual de V.S., pero que atento a la complejidad de las cuestiones en litis, implican un ataque automático al derecho de defensa en juicio y al derecho de propiedad, conforme lo que en forma escueta pero ineludible resumo a continuación: En el proceso "... S/ Ejecución de alquileres", causa N°...., tramitado por ante este mismo Juzgado y Secretaría, se intima a la demandada para una serie de reconocimientos tendientes a causar estado, encuyos casos se viene a invocar la prevalecida del "juicio ejecutivo", lo que va en contra de todo lo que en favor de la suscripta surge de los demás expedientes, por ejemplo las citaciones a reconocimiento de firmas de fiadores, respecto de los cuales se ha llegado a resolver en esos expedientes que la incongruencia de fiadores produce -lo que me parece tremendo-, el tener por reconocidas las firmas de los inquilinos; condenación contraria a la letra expresa del art. 18 de la CN94 que prohíbe a los jueces resolver cualquiera cosa en contra DE QUIEN NO HAYA SIDO OIDO JUDICIALMENTE, por lo que dejo planteado el "Caso Federal". II- ACTOS PROCESALES IMPROPIOS. En las actuaciones sobre "Ejecución de alquileres" se ha dado curso a procedimientos de progreso de tramitaciones sobre reconocimiento de firmas, en base a peticiones que resultan con evidente falta de acción, ya que se sigue adelante el pedido de juicio sostenido en la parte de "expensas comunes", por quienes carecen de mandato de los copropietarios para el cobro de las expensas, no existiendo presentación alguna de alguien que tenga personería para hacerse parte propia en autos "... s/ Ejecución de alquileres", para el cobro de expensas comunes por "vía ejecutiva", ni propias por terceros. Hay una inhabilidad de título y falta de acción del actor para ejecutar las expensas comunes por "el procedimiento judicial ejecutivo", pues quien tiene la legitimación activa para ello, es únicamente el administrador del consorcio y sólo contra el propietario de la finca, para iniciar esta ejecución por esa vía. Del contrato de locación agregado a estos autos no surge que el locatario haya aceptado que para el cobro judicial de las "expensas comunes", sea utilizado el procedimiento ejecutivo, que sí es viable sin su aceptación para el cobro compulsivo de alquileres, aunque no en estos autos, ya que también he planteado excepciones contra el monto de los mismos, por lo que carecería de título suficiente e invalidaría para ello. En la relación contractual entre el actor y la demandada las expensas comunes de la propiedad horizontal no integran el monto del alquiler y teniendo presente que restrictivamente la ley otorga para el cobro de "alquileres" la vía ejecutiva, el locador carece de acción ejecutiva para demandar su cobro, y para el locatario será sólo una obligación más del convenio -YA QUE LA ACEPTACION DE LA VIA EJECUTIVA PARA EL COBRO COMPULSIVO DE LAS EXPENSAS COMUNES POR EL LOCATARIO, NO SURGE DEL CONTRATO, UNICO INSTRUMENTO VALIDO QUE OTORGARÍA EL DERECHO-, la única vía que debería intentar el locador para cobrar judicialmente los mismos, es el procedimiento ordinario, lo que así sostengo. III. INSUFICIENCIA SUSTANTIVA. En autos "... c/.... s/Ejecución de alquileres", el actor ha logrado hacer progresar la ejecución careciendo de título suficiente y suma líquida y sólo con un título objetado con suma ilíquida y monto inadecuado, pues aunque he planteado expresamente que el monto del alquiler reclamado por el actor no se ajusta a derecho, pero éste igualmente ha obtenido que S.S. ordene mandamiento por el monto por él reclamado, sin haberse acogido las excepciones planteadas, a pesar de carecer el locador de título suficiente para su ejecución por la vía elegida. IV- EXCEPCIONES DESECHADAS. En todos estos juicios la suscripta tiene planteado el rechazo del cobro de expensas comunes en forma categórica y la nulidad de la cláusula de aumento del alquiler durante todo el plazo de vigencia del contrato de locación, pero respecto de las objeciones que la suscripta ha esgrimido lo único que se ha conseguido por mi parte es la mera repetición de audiencias, que no involucran ni resuelven la totalidad de las cuestiones planteadas a V.S. Es además absolutamente improcedente proseguir las ejecuciones, tanto dinerarias como de restitución del inmueble locado ya que en estos autos y en todos los demás procesos implícitos que forman el grupo a que me refiero en la parte principal de este juicio, SE ESTA ACTUANDO SIN ATENDER MIS POSICIONES, QUE AUNQUE SON POCAS, HAY EXCEPCIONES EN ESTOS JUICIOS QUE TENGO PLANTEADAS Y QUE HAN SIDO RESUELTAS PARCIALMENTE A MI FAVOR, por ejemplo la audiencia del.... a las.... hs., cuya vigencia me permite dejar planteado el CASO FEDERAL desde ya, en los términos del art. 14 de la ley 48 (Arts. 31 y 67 inc. 11 de la CN94) y Nulidad-Falsedad del CCRA (art. 1037 y conc.). V- ESTADO DE NECESIDAD. Cuando hice mi primera presentación en estos juicios solicité el beneficio de litigar sin gastos, que

ninguna razón puede postergar o dilatar ya que yo "in-continenti" acredite mi carácter de jubilada y sin embargo el beneficio no se me ha dado y aparece por ahora supeditado a actos pendientes hasta ahora, contra lo cual dejo abierta acción, sin perjuicio de reiterar el pedido urgente de la concesión del beneficio de litigar sin gastos. PETITORIO Por todo lo expuesto pido: 1) La paralización de los tres juicios entre las mismas partes de este proceso ,durante todo el tiempo que demore la concesión del beneficio de litigar sin gastos. 2) Se decrete la nulidad en el aspecto sustantivo, del instrumento utilizado para la ejecución de alquileres. 3) Que por el "efecto envolvente" de los planteamientos aquí realizados, se decrete la nulidad de los procedimientos del proceso por ejecución de alquileres. 4) Se declare procedimental a todas las cuestiones y nulidades planteadas en el presente escrito. 5) Se tenga presente lo demás expuesto. Provea V.S. de conformidad. SERA JUSTICIA.