

CONTESTA OPOSICION

Y EXCEPCION DE INHABILIDAD DE TITULO

SEÑOR JUEZ DE PAZ:

FEDERICO R LUCAS, por el actor a mérito de la ratificación que por escrito acompaño en estos autos **Nº: 258.999** caratulados **“SANSONE MARCELO GUSTAVO C/ ROLDAN FRANCISCO ANTONIO Y VERON VIRGINIA OLGA P/ COBRO DE ALQUILERES”**, respetuosamente se presenta y dice:

1.- OBJETO:

Que viene a contestar en tiempo y forma la oposición y excepciones formuladas contra la sentencia monitoria recaída a fs. 31 de los presentes (art. 236 inc 1 in fine CPCCTM), y la excepción de inhabilidad de título planteada en la misma.

2.-HECHOS:

Que el día 20 de Diciembre de 2019, se dicta sentencia monitoria en los presentes, mandando seguir adelante la ejecución contra los demandados, por la suma de **PESOS TREINTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE CON 84/100 (\$30.217,84)**, presupuestados provisoriamente para responder a capital, intereses legales y costas del juicio.

Que habiendo formulado los demandados oposición a dicha sentencia y planteado excepción de inhabilidad del título que dio lugar a la resolución a la que se oponen, esta parte, viene a contestar las mismas, por ser totalmente contrarias a la verdad y manifiestamente improcedentes.

Que en primer lugar negamos todos y cada uno de los dichos formulados en la presentación de los demandados, específicamente negamos el hecho de que la resolución o rescisión del contrato de locación celebrado se haya producido el 30/06/2018, y que haya acontecido por culpa de mi representado.

Negamos que la entrega del inmueble se haya producido el día 30/06/2018, y mucho menos el Sr. Roldan haya abonado todos los conceptos a su cargo; de hecho el demandado, en la oposición, no hace referencia alguna

a los rubros por servicios reclamados en la demanda, lo que pone de manifiesto que en el momento en que le fue requerido el pago de los mismos, no cumplió con dichas obligaciones derivadas del contrato de locación.

El solo hecho de que hayan existido comunicaciones epistolares de las partes, no implica que los hechos hayan sucedido como lo plantean los demandados ya que la entrega efectiva del inmueble no se efectuó en dicha fecha como manifiestan.

No es cierto entonces, que el Sr. Sansone haya podido disponer de la propiedad en tal fecha, y menos darla nuevamente en alquiler a otras personas. De hecho, y en lo que respecta al rubro impugnado en la oposición, referido a la multa establecida para la rescisión anticipada de la locación, se encuentra totalmente acreditado que el Sr. Roldan se retiró del inmueble antes del vencimiento acordado por contrato.

Asimismo negamos el hecho de que los gastos ocasionados por los problemas de conexión de gas, generados a partir de una conexión defectuosa de un artefacto de cocina, hayan sido solventados en su totalidad por el Sr. Roldan, de hecho la reconexión del servicio fue abonada por mi representado, tal como surge de la prueba ofrecida.

Concretamente y siendo el punto central de esta cuestión los demandados omiten considerar la **clausula** 15 del contrato , que expresamente establece que **la UNICA forma de justificar la entrega de llaves y finalización del contrato es con un documento suscripto por el locador o sus representante** , independientemente de cualquier otra discusión que se pueda entablar acerca del motivo o la responsabilidad de la rescisión , y de no ser así y entender que había incumplimiento del actor, los demandados debieron consignar judicialmente las llaves, cosa que obviamente no hicieron , de hecho es sola la absoluta buena fe del actor lo que lo lleva a reclamar solo julio y ningún otro mes del contrato vigente luego del abandono de la propiedad

3- EXCEPCION DE INHABILIDAD DE TITULO

La parte demandada expresa que no corresponden los montos reclamados en la demanda por Canon mes de Julio 2018 y cláusula de

rescisión anticipada del contrato de locación, fundamentando en que el contrato estaba rescindido en Junio de 2018, siendo que el monto de canon que se reclama es del mes de Julio, y manifestando que la misma aconteció por culpa del locador; utilizando para ello la excepción de inhabilidad de título.

Más allá de las falacias relativas a los hechos, entendemos que no es oportuna esta vía, para adentrarnos en la discusión de la causa del título que motiva esta ejecución.

En este sentido cabe recordar lo normado por nuestro CPCCTM, que en su art. 234 regula los requisitos exigidos para que haya título hábil que permita acceder al proceso monitorio; *“Para acceder al proceso monitorio, el actor deberá presentar título con fuerza ejecutiva conforme la legislación de fondo, **instrumento público o privado reconocido judicialmente** o cuya firma estuviere certificada por escribano público y que de su contenido surja el derecho en que se funda la acción”*.

Entendemos que se cumplen acabadamente los requisitos establecidos por la legislación, siendo el contrato de locación presentado, título hábil suficiente para proceder al reclamo.

Asimismo, en lo que respecta a la excepción planteada, el art. 235 inc 4 de nuestro CPCCTM dispone: *“Falsedad o inhabilidad del título con que se pide la ejecución. La primera podrá fundarse únicamente en la falsedad material o en la adulteración del documento; **la segunda se limitará a las formas extrínsecas del título, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa**. Si hubiera mediado reconocimiento expreso de la firma no procederá la excepción de falsedad”*.

En los presentes, se preparó correctamente la vía monitoria, habiendo reconocido todos los demandados la firma en el título que dio lugar al proceso, y por lo tanto, entendemos no corresponde la excepción planteada, por no incumplir de manera alguna con las formalidades extrínsecas requeridas, el contrato presentado al efecto.

Nuestra Jurisprudencia tiene dicho: “...Sentado lo anterior, cabe destacar que la excepción de inhabilidad de título interpuesta por los ejecutados reconoce una íntima vinculación argumental relacionada con la

existencia -en sí- de la deuda que en concepto alquileres impagos reclama la accionante...De allí que, en lo que se refiere a la excepción de inhabilidad de título opuesta, cabe recordar que queda configurada en aquellos supuestos en que se cuestiona la legitimación procesal del ejecutante o ejecutado en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil, Tº VII, pág. 424, nro. 1083; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T.2 pág. 763), y supone que un documento no es eficaz en el sentido que no vincula a las partes, que hay un defecto en el mismo respecto de la procedencia de la vía ejecutiva tal como la obligación exigible de dar cantidades de dinero líquidas y fácilmente liquidables, o que no se ha cumplido el plazo, prestación o condición que el mismo establece. Además de que mediante tal defensa solamente cabe denunciar la inhabilidad extrínseca del título, conforme lo normado por el art. 544, inc. 4 del Código Procesal (conf. Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial" Tº III, pág. 683; Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales.", Tº VI-B, pág. 118, CNCiv., Sala A, 14.2.88, LL 1989-E-605; id., Sala B, 22.4.94, LL 1994-D-299; id., Sala G, 2.7.82, LL 1983-A-481), presupuestos que no se observan en la especie. De ahí que, en el caso, deben desestimarse las observaciones que realizan los ejecutados, porque están vinculadas con el origen de la causa de la obligación. En efecto, no puede servir de sustento a la defensa articulada la circunstancia de que los ejecutados hubieran notificado la rescisión anticipada del contrato de locación al accionante ni tampoco las circunstancias que rodearon la desocupación del inmueble, pues -sin dudas- se relacionan con el nacimiento de la obligación y su análisis se encuentra excluido en el inciso 4º, del art. 544, del Código Procesal (conf. Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, t. VI-1, p. 438 y jurisprudencia allí citada; conf. CNCiv. Sala C, R.123.896, del 23-2-993; id. R.167.903, del 2-5-993, entre otros), sin perjuicio de que pueda discutirse la legitimidad de la causa en el juicio ordinario posterior." (Galerías Larreta SACI c/ GAX S.A. y otros s/ ejecución de alquileres Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala/Juzgado: K)

4.-DERECHO:

Fundamos el presente en los art. 234, 235, 236 CPCCTM, doctrina y jurisprudencia aplicable.

5- PETITORIO:

- 1- Se tenga por contestada la oposición a la sentencia monitoria.
- 2- Se tenga por contestada la excepción de inhabilidad de título planteada.
- 3- Al resolver, se rechacen las excepciones planteadas en su totalidad, con expresa imposición de costas.
- 4- Para el caso de rechazo de la oposición, se imponga multa art. 236 inc 3. CPCCTM.

PROVEER DE CONFORMIDAD.-

SERA JUSTICIA.-



REPUBLICA DOMINICANA
JUDICADO DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE PRIMERA INSTANCIA
SAN PEDRO DE MACORIS

RATIFICA EXPRESAMENTE

Autos 2581999

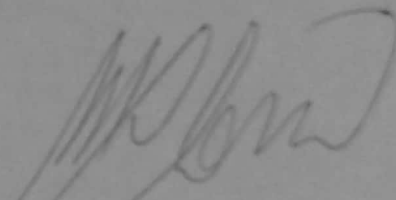
SEÑOR JUEZ PAZ :

MARCELO GUSTAVO SANSONE DNI 21.370.183 , por su derecho, en estos autos caratulados: " SANSONE MARCELO GUSTAVO c/ ROLDAN FRANCISCO A Y OT P/ COB ALQUILERES " respetuosamente se presenta y dice:

Que vengo a ratificar expresamente todo lo actuado por mis letrados patrocinantes DOCTORES FEDERICO RODOLFO LUCAS Y/O DIEGO RODRIGO LUCAS, lo que solicito se tenga presente.

PROVEER CONFORME.

ES JUSTO.


MARCELO SANSONE