



PODER JUDICIAL
MENDOZA

PODER JUDICIAL MENDOZA
FORMULARIO DE INGRESO DE CAUSAS (*)
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordadas N° 15.218 y N° 28.944

(Declaración Jurada a llenar por el Profesional)

FUERO	PAZ			
CATEGORÍA	Monitorio			
MATERIA	Cobro de alquileres			
¿Solicita Medida Precautoria?	SI		NO	X
¿Se presenta conforme al Art. 61 ap. III del CPCCyT?	SI		NO	X
¿Paga Tasa de Justicia?	SI		NO	X

DATOS PERSONALES DEL ACTOR	
Tipo de persona	Existencia ideal
Razón Social	FOLDER S.A
CUIT N°	30-71286250-1
Domicilio Social	LATERAL SUR ACCESO ESTE 4905 VILLANUEVA, GUAYMALLÉN

DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO			
Tipo de persona	Humana		
Apellido	SERNA MENDOZA		
Nombre	DAMIAN RODRIGO		
Tipo Documento	DNI	Número	27949881
CUIL/CUIT N°	20-27949881-1		
Domicilio Real	Joaquín V. González 430, Quinta Sección, Ciudad de Mendoza		

MONTO Y FECHA DE MORA CONFORME ESCRITO DE DEMANDA	
Fecha de la mora	01/04/2020
Monto original de la deuda	84920

DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA				
¿Acompaña documentación NO digitalizable?	SI		NO	X
No se acompaña documentación digitalizada				

DATOS DEL PROFESIONAL PATROCINANTE	
Apellido	PETRY
Nombre	CECILIA
Matrícula N°	8339
Domicilio Legal	SARMIENTO 250 2° PISO CIUDAD DE MENDOZA
Teléfono/Celular	2612550008

(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

Correo electrónico	ceciliapetryjus@gmail.com
--------------------	---------------------------

DATOS DEL PODER				
¿Presenta Poder?	SI		NO	X
¿Solicita plazo Art. 29 CPCCyT?	SI		NO	X

CAUSA CON PRECEDENTE EN TRÁMITE				
	SI	X	NO	
Circunscripción	Primera			
Juzgado	8° Juzgado de Paz			
Expediente N°	259860			
Carátula	FOLDER S.A C/PINI HUGO HUMBERTO P/DESALOJO(FALTA DE PAGO)			



Firma y Sello del Letrado

NULIDAD DE LA SENTENCIA
MOOT CASE
EN SUBSIDIO CONTESTA DEMANDA

Señor Juez de Paz Letrado:

CECILIA PETRY, por el señor DAMIAN SERNA MENDOZA, conforme escrito ratificatorio que se acompaña al presente, presentándome en los autos n° **259860** caratulados "**FOLDER SA C/ PINI HUGO HUMBERTO P/ DESALOJO CON CONTRATO DE ALQUILER**", con el patrocinio letrado del **Dr. LUIS CORREAS**; respetuosamente a V.S. expongo:

I.-PERSONERIA- DATOS PERSONALES

Que la personería invocada surge del escrito ratificatorio de que adjunta. Que los datos de mi mandante son: DAMIAN SERNA MENDOZA, D.N.I N°27.949.881, con domicilio real sito en Joaquín V. González 430, Quinta Sección, Ciudad de Mendoza.

II.- DOMICILIO LEGAL-ELECTRONICO

Que constituyo domicilio legal, juntamente con el letrado que me patrocina en calle Sarmiento 250, 2 Piso, Dto. D, de la Ciudad de Mendoza, lo que solicito se tenga presente. Que fijo domicilio legal en la casilla correspondiente a la matrícula 8339. E-mail: ceciliapetryjus@gmail.com

III.-NULIDAD DE LA SENTENCIA
MONITORIA.MOOT CASE.

Que en atención a que la situación de emergencia sanitaria internacional, obligó al Gobierno nacional a adoptar medidas con el objetivo de velar por la salud pública, pero también, para paliar los efectos de las decisiones restrictivas dispuestas que afectaron el consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial, entre otros muchos efectos.

Que la emergencia antes aludida, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento- para una importante cantidad de locatarios- hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los habitantes del país.

Que como corolario de lo expuesto, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el **Decreto N° 320/20 que es de Orden Público**, dado que responde a las necesidades de interés público por tiempo determinado fundadamente y no resulta violatorio del Derecho Constitucional de Propiedad.

Entre las principales disposiciones, en su Artículo 7, prevé que las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina.

Con fecha de 24 de septiembre de 2020, el Presidente de la Nación emitió el **Decreto N° 766/20** que prorroga hasta el 31 de enero de 2021 los plazos fijados por el decreto anterior respecto a

suspensión de ejecución de desalojos, prórroga de contratos, congelamiento de precios de alquileres, subsistencia de fianza y falta de pago puntualmente.

Finalmente el Decreto 66/2021 de fecha de 29 de enero de 2021 extiende la prórroga ya aludida hasta la fecha de 31 de marzo del 2021 para operativizar la oponibilidad de las prestaciones y efectos de los contratos incluidos en la legislación de emergencia.

A esta altura, es dable recordar que la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ha reconocido la constitucionalidad de leyes que suspenden, en forma temporaria y en un marco de razonabilidad, los efectos de los contratos así como los de las sentencias firmes, siempre que no se altere la sustancia de unos y otras (CSJN Fallos 243:467), con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole (CSJN Fallos 238:76). En estos casos, sostuvo que el Congreso está facultado para sancionar las leyes que considere convenientes respetando el límite de la razonabilidad y siempre que no se desconozcan las garantías y las restricciones que impone la Constitución; y que no debe darse a las limitaciones constitucionales una extensión que trabe el ejercicio eficaz de los poderes del Estado (CSJN Fallos 171:79) toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (CSJN Fallos 238:76).

Por lo hasta aquí expuesto, esta parte entiende que no sería sino hasta la fecha del 31 de marzo de 2021 oponible el reclamo judicial fundado por incumplimiento en el pago de los cánones locativos del contrato aún vigente; por encontrarse dentro del plazo para fijar cantidad y montos de las cuotas para el pago de los alquileres adeudados y continuar con lo contratado entre las partes. Si una medida de Orden Público indica que, en el caso de falta de pago de un contrato de alquiler, se deben fijar cuotas para que el locatario pueda cumplir aunque gravándolo con una tasa de interés oficial; lo propio debería aplicarse al fiador solidario que aún se encuentra dentro del plazo para cumplir.

Continuar con el presente proceso, prejuzgaría sobre el cumplimiento del pago por parte de los obligados y les impondría costas a quienes resultarían vencidos antes de acreditar incumplimiento. Incluso el propio Estatuto Constitutivo de Folder S.A, acompañado por la actora en autos, especifica que la sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia o de terceros operaciones comerciales y de gestión de inmobiliaria; por lo que no forma parte de la excepción prevista en los mencionados decretos de orden público que contemplan el caso del locador en situación de vulnerabilidad que necesita del cobro del canon locativo para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar conviviente; extremo que debe ser probado en debida forma. De manera que la pretensión de la actora -que resulta plenamente atendible- al ser valorada por el legislador ha resultado estar axiológicamente, en esta puntual situación de emergencia sanitaria, desplazada por el derecho a la vivienda. No debería este Tribunal desconocer que el resguardo jurídico al derecho a la vivienda está amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.

Retomando la inteligencia de que nos encontramos frente a un moot case, la Segunda Cámara Civil de la Primera Circunscripción Judicial de esta provincia, en los autos N° 18026, caratulados “Chocrón, Jorge c/ Municipalidad de la Capital p/ Expropiación Inversa ” sostiene que “...el moot case o caso abstracto, tal como se lo denomina doctrinariamente, se da cuando no existe discusión real entre el actor y el demandado, ya porque el juicio es ficticio desde su comienzo, o porque a raíz de acontecimientos subsiguientes -como en esta causa- se ha extinguido la controversia o ha cesado de existir la causa de la acción (Imaz y Rey. Recurso Extraordinario, 2º ed. Nuevas Ediciones, p. 70 y 61). Ante la desaparición del interés que sustentaba la controversia, el juzgador se encuentra inhabilitado para ejercer su jurisdicción, no pudiendo erigirse pronunciamiento sobre lo que ya ha dejado de existir, sobre una cuestión que ha devenido en abstracto, correspondiendo en

tales supuestos proceder a sobreseer los procedimientos.” La Excma. Cámara Cuarta de Apelaciones de esta Primera Circunscripción Judicial ha afirmado, siguiendo un pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que si "...a raíz de acontecimientos subsiguientes se ha extinguido la controversia o ha cesado de existir la causa de la acción; o donde las cuestiones a decidir son enteramente abstractas, o los sucesos ocurridos han tornado imposible para la Corte acordar una reparación efectiva, por lo que la causa debe ser considerada "moot"... en modo alguno se opone al principio a tenor del cual el Juez no puede negarse a fallar, desde que conforme a aquella, el órgano jurisdiccional sentencia, pero negativamente , es decir, sin decidir sobre el fondo del asunto, porque a su juicio quedo superada la necesidad de hacerlo al devenir abstracta la cuestión. La Corte Nacional ha repetido que no corresponde su pronunciamiento (sentencia negativa) en el recurso que al tiempo de decidir la causa carece de interés actual lo que es plenamente coherente con el principio de que los Tribunales no deciden en abstracto, o sea, que no resuelven cuestiones en la cuales no existe o ha desaparecido la materia propia del Juzgamiento". (L.A. 112 146).

Esta parte solicita se reconozca que el presente proceso deviene en abstracto hasta tanto no se acredite la falta de pago de los alquileres y, en consecuencia, se resuelva la nulidad de la sentencia monitoria recaída en autos.

IV.-CONTESTA DEMANDA EN SUBSIDIO

Que en tiempo y forma vengo a contestar la demanda promovida contra mi mandante y a solicitar el rechazo de la misma, con costas, en base a las consideraciones de hecho y de derecho que seguidamente se expondrán.

V.-HECHOS

V. A- NEGATIVA

Que por imperativo procesal niego en forma expresa todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda, salvo los que sean materia de expreso reconocimiento en este responde.

En particular niego que el locatario haya dejado de pagar los alquileres y servicios del inmueble desde abril de 2020 al presente, niego que el locatario esté haciendo un ejercicio abusivo de derecho toda vez que se encuentra en un estado crítico de su economía familiar por los efectos de la recesión financiera de la Provincia; niego que si se contrató el alquiler del inmueble con fecha de 1 de noviembre de 2019 se pudiera prever la posibilidad de una inestabilidad en salud y economía internacional de tal envergadura que justamente hiciera del resguardo en el hogar la única posibilidad de evitar el contagio de un virus mortal; finalmente niego la falta de pago.

V.B- RELACION FACTICA

Que la verdadera relación fáctica es la siguiente: Que el Sr. Pini contrató en noviembre de 2019 el alquiler de un inmueble con destino a vivienda familiar, ofreciendo como fiadores a mi mandante y a los Sres. Saez y Balmaceda.

Que con fecha 11 de marzo de 2020, la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia, luego de que el número de personas infectadas por COVID-19 a nivel global llegara a 118.554 y el número de muertes a 4.281, afectando hasta ese momento a 110 países. Que por el Decreto N° 260 del 12 de marzo de 2020 se amplió en nuestro país la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año, en virtud de la pandemia declarada. Que, según informara la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) con fecha 26 de marzo de 2020, se ha constatado la propagación de casos de COVID-19 a nivel global llegando a un total de 522.746 personas infectadas, 23.628 fallecidas y afectando a más de 158 países de diferentes continentes.

Que, en virtud de la situación epidemiológica y con el fin de proteger la salud pública, obligación indelegable del Estado, se estableció por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, desde el día 20 de marzo hasta el día 31 de marzo del año en curso inclusive, pudiéndose prorrogar ese plazo por el tiempo que se considere necesario en atención a la evolución de la epidemia. Que también se estableció la prohibición de desplazarse por rutas, vías y espacios públicos, con el fin de prevenir la circulación y el contagio del COVID-19 y, esta situación, en el marco del aislamiento social, preventivo y obligatorio dispuesto.

Por las razones mencionadas, al Sr. Pini como al resto de los locatarios argentinos se les volvió muy compleja su realidad económica teniendo que resguardarse por cuestiones de salud y, a la vez; generar ingresos suficientes para pagar el uso y goce de un inmueble ajeno por parte de su grupo familiar. La Legislación de emergencia vigente indica que hasta el 1 de ABRIL de 2021 puede fijar en cuántas cuotas-con un máximo de seis-pagar si registrara un atraso llegada la fecha; término que aún no acontece.

El locador inicia proceso de cobro de Alquileres durante la vigencia de la legislación transitoria especial que el Estado ha promulgado para proteger lo que ha considerado como bien jurídico tutelable de mayor importancia en las circunstancias mencionadas, lo que se presume conocido por la actora por la publicidad de tales medidas y porque se trata de una norma de orden público. No niega esta parte la prerrogativa de la actora de ejercer su derecho por la vía que considera idónea, sino que excepciona en rigor de la legislación de prórroga de la exigibilidad judicial de pago de los cánones locativos que no acredita ni ofrece acreditar que se le estén debiendo. No requirió de pago en ningún momento a ningún fiador, y promovió acción de desalojo por falta de pago dos meses antes de iniciar la presente acción por cobro- conforme consta en la página Jurix Online del Poder Judicial; en una clara actitud disruptiva respecto una situación contractual que tiene que mantener hasta el vencimiento que por imperativo legal se ha previsto.

VI.COSTAS

VII.- DERECHO

Que fundo lo expuesto en los artículos 14 bis y 75 inc.22 de la Constitución Nacional Argentina; arts 41 CPCCyT y Decretos N° 320/20 ,766/20 y 66/21; doctrina y jurisprudencia aplicable.

VIII.- PRUEBA

Como tal se ofrece:

A .-INFORMATIVA:

1. Deberá oficiarse a Aguas Mendocinas, Edemsa, Ecogas y Municipalidad de Guaymallén para que informe estado de deuda del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1130 primer piso de San José, Guaymallén, Mendoza.
2. Deberá oficiarse al Banco Central de la República Argentina para que informe tasa de interés aplicable en el cálculo y liquidación por pago en cuotas de alquileres acumulados al 31 de marzo de 2021 conforme Decreto N°320/20 ,766/20 y 66/21 del Poder Ejecutivo Nacional.

IX- PETITIO

Por lo expuesto, a V.S. solicito:

- 1.- Me tenga por presentada, parte y domiciliada en el carácter invocado.
- 2.- Tenga por interpuesta la excepción planteada como moot case.
- 3.- Tenga por contestada en tiempo y forma la demanda y presente la prueba ofrecida.
- 4.- Oportunamente, haga lugar a la excepción planteada, declarando nula la sentencia monitoria acaecida con expresa imposición de costas a la actora.

**QUIERA V.S. PROVEER DE CONFORMIDAD
POR SER JUSTICIA**


Luis Correa
Mat. 5826


Dra. CECILIA PETRY
ABOGADA
Mat. 8339

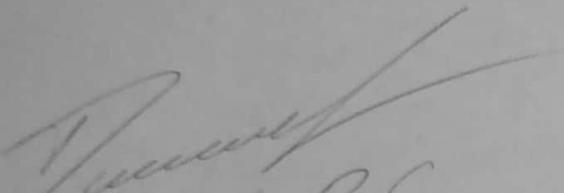
RATIFICA LO ACTUADO

Señor Juez:

DAMIAN RODRIGO SERNA MENDOZA, por su derecho, presentándose en estos autos n° 259941, caratulados "FOLDER S.A C/PINI HUGO HUMBERTO, SAEZ VICENTE AGUSTÍN, BALMACEDA JULIO ARMANDO Y SERNA MENDOZA DAMIÁN RODRIGO P/COBRO DE ALQUILERES", a V.S. expongo:

Que vengo a ratificar expresamente lo actuado por la Dra. Cecilia Petry y/o Luis Correas, lo que solicito se tenga presente.-

Quiera V.S. proveer de conformidad.-


Damian R. Serna
2794988/