Expediente: **4401/21**
Carátula: **SCHKOLNIK DAVID C/ RIVAS ALICIA Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **05/06/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - RIVAS, CARLOS FABIAN-DEMANDADO
23279765834 - KETER ADJI, JACOB ISAC-APODERADO DEL ACTOR
27205805791 - RIVAS, ALICIA-DEMANDADO
23279765834 - SCHKOLNIK, DAVID-ACTOR
27205805791 - DIAZ, MARIA ESTHER-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 4401/21

H104067882623

JUICIO: SCHKOLNIK DAVID c/ RIVAS ALICIA Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO - EXPTE N° 4401/21

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 04 DE JUNIO DE 2.024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados **"SCHKOLNIK DAVID VS. RIVAS ALICIA Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO". Expte. N° 4401/21** de los que

RESULTA:

En fecha 25/08/21 se presenta **KETER ADJI JACOBO ISAAC** en representación del Sr. **SCHKOLNIK DAVID** con el patrocinio de la letrada **TORRES DANIELA BEATRIZ** y luego de constituir domicilio digital CUIT 23-27.976.583-4 inicia juicio ejecutivo por la suma de **$293.885** con más intereses y costas en contra de **RIVAS ALICIA, DIAZ MARIA ESTHER y RIVAS CARLOS FABIÁN** domiciliadas las dos primeras en San Martin 258, piso 4 Dpto. B de esta ciudad y el nombrado en último término en Barrio AGEF II Mz. C, casa 21 de esta ciudad.

Refiere que en fecha 01/04/19 el señor Keter cedió en locación el inmueble de calle San Martín 258 piso 4 Dpto. B de la ciudad de San Miguel de Tucumán a las señoras Rivas y Diaz debiendo recibir como contraprestación un canon locativo de $10.000, hecho que se acredita con el contrato de locación debidamente sellado y certificado.

Explica que el señor Rivas, codemandado en autos, afianzó las obligaciones asumidas por el locatario, suscribiendo el referido contrato de locación.

Cuenta que hasta el momento de la presentación de la demanda y a pesar de los reiterados reclamos efectuados por el administrador de la propiedad se adeudan los alquileres desde el mes de julio de 2020 hasta la fecha con más un saldo de $1500 del mes de junio 2020, lo que genera un total de $202.385. Agrega que el demandado adeuda los servicios de agua correspondiente y los impuestos municipales (CISI), Rentas de la Provincia y expensas comunes por un valor de $91.500, lo que sumado a lo adeudado en concepto de alquileres arrojan un total de $293.885, conforme planilla que adjunta.

En fecha 09/11/21 la parte actora rectifica la demanda ascendiendo el capital al monto de **$326.073,67.**

Citada la parte demandada en los términos del art. 486 Procesal (indicar si es locatario o arrendatario y exhibir el último recibo de alquiler) por conducto de las cédulas libradas en fecha 22/02/22, se presenta en 03/03/22 **ALICIA RIVAS,** por derecho propio, y recusa sin causa al juzgado de origen. Constituye domicilio digital en cuit 27-20.580.579-1. Asimismo, se apersona la letrada Alicia Rivas en el carácter de apoderada de **DIAZ MARÍA ESTHER** (su madre) y tras constituir domicilio digital n.° 27-20.580.579-1 informa que la señora Diaz se encuentra absolutamente imposibilitada de concurrir a sitio alguno por haber sufrido tres ACV izquémicos que la han dejado práctica y totalmente paralizada, en silla de ruedas. Niega ser arrendataria o inquilina del inmueble como así también tener documento o recibo emanado de Keter Jacobo Isacc o Sckolnik David.

En fecha 04/03/22 la letrada Alicia Rivas por derecho propio y como letrada apoderada de la señora Diaz, manifiesta que no son locatarias ni arrendatarias de Jacobo Isacc Keter como así tampoco de su supuesto representado David Schkolnik. Añade que al igual que el señor Carlos Fabian Rivas tampoco lo es en calidad de fiador, por la nulidad que desde ya se plantea, de toda la documental presentada y de este proceso en general. Niega los hechos como así también que el señor Adji Keter haya firmado el instrumento presentado en la escribanía.

En igual fecha la letrada Alicia Rivas interpone excepciones de previo y especial pronunciamiento (falta de personalidad en el demandante o en el demandado por carecer de capacidad procesal o de personería en sus representantes o por falta o insuficiencia de la representación y excepción de litispendencia).

Radicados los autos ante este juzgado, por providencia de fecha 10/05/22 se dispone no hacer lugar a la excepciones planteadas por extemporáneas por prematura. Asimismo y no habiendo exhibido la parte demandada ningún recibo de alquiler correspondiente a los meses reclamados, se tiene por expedita la vía ejecutiva.

Practicada las correspondientes intimaciones de pago, en fecha 01/07/22 se presenta la letrada **ALICIA RIVAS**, por derecho propio y en su rol de propietaria por compra mediante boleto de compra venta que hiciera en el mes de mayo de 2019 a título oneroso de la propiedad de marras al representante de David Schkolnicd. Niega todos y cada uno de los hechos que no sean objeto de un total y expreso reconocimiento. Niega la validez actual y desde hace más de 3 años del supuesto contrato de locación presentado por Keter Adji en el proceso así como su contenido tanto en relación a su supuesto propietario como al estado del departamento de la unidad que recibió oportunamente. Niega que se le haya cobrado un canon locativo pues el mismo fue descontado de la suma que pagó en concepto de compra a Adji Keter por la unidad que hoy pretende “alquila en nombre de un supuesto propietario”, el Sr. David Schkolnick y que sabe que le vendió el 11 de mayo de ese mismo año 2019 por la suma de U$S 29.000.

Refiere que sabe que fue realizado de manera transitoria por lo cual no firmó la copia que le entregó ya que en fecha 27/03/19 y no en 01/04/19 ya se encontraba en posesión del inmueble. Luego de referirse a la situación personal de su madre y la de ella, señala que retomando los hechos específicamente jurídicos, el hombre anciano, mayor adulto no tiene ninguna documental que se baste a sí misma para otorgarle la situación jurídica que el mismo alega tanto respecto de sí mismo como de quien dice es su poderdante.

Expresa que el poder presentado no se basta a sí mismo. Indica que su supuesto representado como el mismo, no tienen capacidad procesal para haber realizado actos jurídicos válidos respecto de la propiedad de marras y menos conforme circunstancias de una venta fraudulenta, poder para presentarse en este proceso.

Agrega que ninguno de los dos tiene derecho sobre la misma, no lo prueba ni la escritura de 2006 ni es supuestamente válido contrato de locación que era meramente transitorio y por cuestiones ajenas a la litis pretende ahora hacer se tenga como válidas.

A continuación, plantea excepciones de falta de personalidad por carecer la parte actora de capacidad procesal para intervenir en el proceso; falta de personería de quien dice ser representante por ser la presentada insuficiente; arraigo respecto del supuesto poderdante que actualmente estaría viviendo en Israel; defecto legal en el modo de proponer la demanda. Asimismo solicita beneficio para litigar sin gastos.

En fecha 04/08/22 para parte actora contesta el traslado de las excepciones opuestas peticionando su rechazo en el los términos allí vertidos a los que cabe remitirse en honor a la brevedad.

Por proveído de fecha 16/08/22 punto IV se dispone desestimar las excepciones de arraigo y defecto legal por cuanto no resultan oponibles en el proceso ejecutivo conforme art. 517 Procesal.

Por sentencia de fecha 05/12/22 se concede el beneficio para litigar sin gastos a la demandada Rivas Alicia.

En fecha 22/05/23 la letrada Torres Daniela acompaña poder mediante el cual el Sr. Jacobo Isaac Adolfo Adji Keter, en nombre y representación del Sr. David Schkolnik, la designa como apoderada para juicios mediante escritura n.° 241.

En fecha 28/08/23 la parte actora amplia la demanda por la suma de **$485.962,16**.

Por proveído de fecha 08/02/24 se declara la cuestión de puro derecho y se ordena que pasen los autos a despacho para resolver previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

Notificadas las partes, abonada la planilla fiscal por la actora y actuando la demandada con beneficio para litigar sin gastos, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

Se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de alquileres, expensas, SAT y CISI en base al contrato de locación con firmas certificadas que en copia se encuentra agregado en autos, habiendo opuesto las demandadas **RIVAS ALICIA Y DIAZ MARIA ESTHER** a su progreso excepciones de **FALTA DE PERSONALIDAD y FALTA DE PERSONERÍA.** Cabe precisar que el codemandado Carlos Rivas no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima en su contra.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, cabe precisar que el art. 517 inc. 2 Procesal establece "*Las únicas excepciones admisibles son: () 2. Falta de personalidad en el ejecutante o en el*

ejecutado, o falta de personería en sus representantes”.

Como es sabido, la excepción de falta de personalidad o personería es una defensa que se refiere a la capacidad civil del litigante, falta o insuficiencia de poder o del instrumento con el que se pretende invocar el carácter. La mencionada defensa ha de referirse exclusivamente a lafaltade capacidad del litigante para estar en juicio y a la carencia o insuficiencia de los mandatos otorgados a sus representantes. La personería se acredita con la correspondiente escritura de poder.

Tal como lo tiene dicho la jurisprudencia “*El art. 517inc. 2° del C.P.C.yC. enumera entre las excepciones admisibles en el proceso ejecutivo la de falta de personería por carecer el ejecutante de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente, comprendiendo dicho precepto también la falta de personalidad, o sea la carencia de capacidad para ser parte en sentido procesal.- Dos son las causales susceptibles de condicionar la admisibilidad de la excepción de falta de personería: la ausencia de capacidad procesal en el actor o en el demandado y la falta, defecto o insuficiencia de la representación -necesaria o voluntaria- de quienes comparecen al proceso en nombre de aquellos.- la falta de representación ocurre cuando quien se presenta como actor o demandado por un derecho que no le es propio, omite acompañar con su primer escrito los documentos que acreditan el carácter que invoca.- La representación es defectuosa, en términos generales, cuando quien la otorga lo hace en una calidad inadecuada a la finalidad de aquella, el mandatario carece de capacidad para actuar en tal carácter, o el documento acompañado, para acreditar la personería aparece desprovisto de los requisitos legales.- Su naturaleza pues es esencialmente procesal, y tiene por objeto evitar que se tramite un juicio que luego puede ser anulado por faltade un presupuesto procesal, como lo es el de la capacidad civil de quienes litigan.- Todo proceso requiere para su constitución regular, que el actor posea capacidad civil para obrar en juicio, y en el supuesto de actuar por mandatario que este tenga un poder suficiente y válido; en esta excepción lo que interesa es en sí la aptitud para ser parte procesal” (conf. Cámara Civil en Doc. y Loc. y Flia y Suc. Concep. Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones “Chelala Roberto vs. Agüero Raúl Antonio s/ Cobro Ejecutivo, sent. n.° 105 del 20/11/13”).*

En el caso, las demandadas luego efectuar manifestaciones referidas a la salud de la codemandada María Esther Díaz y cuestiones familiares del señor Rivas, plantean excepciones de falta de personalidad por carecer la parte actora de capacidad procesal para intervenir en el proceso y falta de personería de quien dice ser representante por ser la presentada insuficiente. Conforme a sus alegaciones, expresan que el poder presentado no se basta a sí mismo. Indican que su supuesto representado como él mismo, no tienen capacidad procesal para realizar actos jurídicos válidos respecto de la propiedad de marras y menos conforme circunstancias de una venta fraudulenta, poder para presentarse en este proceso.

Tales argumentos lucen inatendibles.

En efecto, de las constancias de autos resulta que la parte actora acompañó **escritura n.° 406 de fecha 02/10/2006** por medio de la cual **David Schkolnik,** DNI 23.238.891 confiere **poder general de administración a favor de Jacobo Isacc Adolfo Adji Keter**, LE 7.038.287 para que administre y gobierne los inmueble ubicados en esta ciudad, Departamento San Miguel de Tucumán, sobre Avenida Mate de Luna n.° 2676 y sobre calle **San Martín N.° 258, cuarto piso, departamento B, dándolos en locación o arrendamiento con o sin contratos escritos, bajo los precios, plazos, formas de pagos y demás condiciones que establezca** (). Para que demande por desalojos, cobro de pesos, documentos, reinvindicaciones, indemnizaciones de daños y perjuicios, para que entienda en defensa de sus derechos ya sea por vía judicial o extrajudicial a la administración, propiedad y posesión de cualquier naturaleza que estas sean o que estuvieren interesados sus bienes muebles, inmuebles o semovientes ().

Luce pertinente señalar que el poder general de administración y disposición se puede otorgar a favor de cualquier persona que ostente la capacidad necesaria para tales actos, en ejercicio de una representación que pretende no ya directamente el ejercicio del ius postulandi en el pleito, sino la sustitución del representado en su calidad de parte. Asimismo, admite que el así instituido representante se haga patrocinar por letrado de la matrícula (como ocurre en autos) a fin de cumplir con el mandato de actuar ante los tribunales con asistencia técnica letrada.

Por otra parte, del contrato de locación acompañado y cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano en fecha 27/03/19 surge que “Partes contratantes: a) LOCADOR: Sr. SCHKOLNIK DAVID, DNI 23.238.891, argentino, mayor de edad, representado en este acto por el Sr. KETER ADJI JACOBO ISAAC, DNI 7.038.287, apoderado del locador, conforme poder de administración n.° 406, con domicilio en San Martin 258 5° “A” de esta ciudad. b) LOCATARIOS: ALICIA RIVAS, DNI N.° 20.580.579, con domicilio en calle San Martin n.° 258-piso 4° dpto. “B” y MARIA ESTHER DIAZ DNI 2.966.756 con domicilio en mza “C” casa 21 B° AGEF San Miguel de Tucumán, ambas argentinas, mayores de edad convienen en celebrar el siguiente Contrato de Locación, el que se regirá por las cláusulas que se detallan a continuación y a las disposiciones del Código Civil y Comercial”. En la cláusula décima se establece que el garante es Carlos Fabián Rivas, DNI 21.747.972, quien se constituye en fiador, solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que el LOCATARIO asume por el presente contrato ().

A su turno, de la certificación de dicho contrato resulta “PRIMERO: Que la firma que antecede y obra en el documento al cual se anexa el presente ha sido puestas en mi presencia por KETER ADJI JACOBO ISAAC, DNI N.° 7.038.287, ALICIA RIVAS DNI N.° 20.580.579, MARIA ESTHER DIAZ, DNI N.° 2.966.756, CARLOS FABIAN RIVAS, DNI N.° 21.747.972, persona de mi conocimiento por haberla individualizado con su documento que en original tengo a la vista para este acto, de lo que doy fe. SEGUNDO: Que dicha persona nombrada en primer término actúa en su carácter de APODERADO de SCHKOLNIK DAVID, DNI N°33.238.891, Poder General de Administración otorgado mediante Escribano al registro número Catorce ACARDIO MOLINA de esta Provincia, que en original tengo a la vista, y los nombrados a continuación lo hacen a título personal”.

Esta constatación que realiza la notaria (María Celeste Delloca) es suficiente a los fines de justificar la calidad que invoca quien se presenta. Si la demandada duda de la veracidad de las afirmaciones de la escribana debe impugnarla por la vía pertinente. En efecto, tratándose de instrumentos públicos, las escrituras que documentan el contrato de mandato gozan de autenticidad mientras no sean redargüidas de falsedad, proceso en el cual deben ser partes todas las personas que intervinieron en el acto cuestionado. En el caso, las ejecutadas utilizaron una vía procesal inadmisible para viabilizar su pretensión. El medio de impugnar el instrumento público es la acción de redargución de falsedad, de acuerdo a las prescripciones del art. 343 Procesal.

Como es conocido, a quien impugna la representación invocada le incumbe la prueba de la insuficiencia del poder en cuya virtud se actúa.

En el sublite, al articularse las excepciones las demandadas ofrecieron pruebas inconducentes para la resolución de la causa, motivo por el cual no se abrió la causa a prueba, declarándose la cuestión de puro derecho.

Considero que las excepciones no pueden prosperar atento a que se encuentra acreditada en la litis la personería con la escritura de poder acompañada y las accionadas, por su parte, no probaron los hechos en que fundaron las defensas. Asimismo, efectuaron manifestaciones referidas a la salud de la codemanda Díaz como así también cuestiones familiares del señor Rivas que no son propias para fundar la excepción articulada.

A la luz de las consideraciones precedentemente vertidas, corresponde rechazar la excepción de falta de personalidad o personería interpuesta.

En relación al codemandado Carlos Fabián Rivas (garante), cabe precisar que conforme cláusula décima se constituyó en fiador, solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que el locatario asumió por el contrato. Asimismo, se convino que su responsabilidad subsistirá aún después del vencimiento del plazo contractual y hasta que el locatario entregue el inmueble libre de

todo ocupante y a entera satisfacción del locador y estén canceladas íntegramente las obligaciones del locatario vinculadas al contrato, comprometiéndose el fiador a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos.

Conforme artículo 1587 CCCN "El fiador puede oponer todas las excepciones y defensas propias y las que correspondan al deudor principal, aun cuando éste las haya renunciado".

En el sublite, el señor Rivas no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio ni opuso excepción legítima en su contra.

Tal como lo establece el art. 1591 CCCN "Principal pagador. Quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias".

En el caso, el garante tuvo oportuno y cabal conocimiento de la existencia de la litis, según consta en autos. Es por ello que no existe ningún impedimento para que proceda la demanda en su contra.

A continuación, procedo a examinar el contenido económico de la demanda. Puede verse que el mismo se integra por distintos rubros, cuyo análisis particular efectuaré.

La parte actora reclama en concepto de **alquileres** la suma de **$375.335 desde junio de 2020 a marzo de 2022.** Cabe acotar que siendo la locación un contrato oneroso por esencia, el precio del alquiler resulta un elemento imprescindible en su existencia y así lo entendieron los contratantes al pactar un importe mensual de $10.000, reajustable semestralmente conforme lo ilustra la cláusula segunda del pertinente contrato.

No habiendo acreditado la parte ejecutada el pago de los importes reclamados por este rubro, corresponde ordenar se lleve adelante parcialmente la presente ejecución por el monto no de $375.335 sino de **$357.855** por ser éste el correcto al haber computado dos veces el alquiler de septiembre de 2021 con más el interés pactado siempre que es mismo no supere la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Asimismo, reclama el cobro de **expensas** (desde abril de 2020 a junio de 2023) por un monto de $318.460 conforme surge el certificado de deuda acompañado en autos.

Sin embargo, de lo manifestado por el Administrador CPN Álvaro Esteban Soria en el certificado de deuda (ver parte superior) el capital adeudado a mayo de 2023 es **$296.460** y no $318.460.

Siendo ello así y no habiendo acreditado la parte demandada el pago de las expensas, corresponde ordenar se lleve adelante parcialmente la presente ejecución por expensas por el monto de **$296.460** con más el interés de la tasa activa que publica de la Nación Argentina desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Por otro lado, la parte accionante reclama por sellado de Rentas la suma de $10.092; por CISI $8.321,67 y por SAT $11.008,49.

De acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del contrato de locación "*Tributos. Además del pago mensual de los alquileres se conviene también, como obligación a cargo de los locatarios, el pago de las facturas de EDET SA (electricidad), GASNOR SA (gas natural), CISI (Municipalidad), SAT (agua corriente) y las expensas. Los locatarios tendrán la obligación de presentar los distintos comprobantes de pago de los servicios por original conjuntamente con el pago del alquiler mensual*".

Como es conocido, la acción ejecutiva por cobro de alquileres no se limita a ese solo aspecto sino que procede también por cualquier otra deuda derivada de la locación, entre las que se encuentra la

derivada del pago de expensas comunes y servicios, las cuales fueron puestas a cargo del locatario en el contrato de locación.

Dicha acción nace con el vencimiento de cada obligación, por lo que el pago del locador no constituye un recaudo necesario para que surja la acción.

En tal sentido, la jurisprudencia dijo "*Del contrato, base de de la presente ejecución, surge categórico que es obligación del locatario el pago de los tributos y tasas que expresamente menciona la cláusula octava. También así lo dispone el art. 1581 del CC cuando expresa que la acción ejecutiva del locatario por cobro de alquileres o rentas, como por cualquier otra deuda derivada de la locación sin condicionamiento alguno, ni exigencias, de que el locador haya previamente abonado tales rubros. Ello por tratarse de una obligación directa contraída por el locatario con el locador, al margen de la obligación que tiene éste último en su condición de contribuyente con el Ente fiscal o público, que indique la ley*" (conf. CCDL Sala 1, in re Moreno José vs. Saracho Ricardo S/ Cobro ejecutivo de Alquileres, sent. 231 del 22/06/00).

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a los montos reclamados en concepto de Sellado de Rentas, CISI y SAT con más el interés de la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

En lo que respecta a las **costas,** en atención al resultado del pleito, las mismas se imponen a la parte demandada (art. 60 Procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a la excepción de FALTA DE PERSONERIA O PERSONALIDAD opuesta por las ejecutadas RIVAS ALICIA Y DIAZ MARÍA ESTHER. En consecuencia, ORDENAR se lleve adelante parcialmente la presente ejecución seguida por DAVID SCHKOLNIK en contra de RIVAS ALICIA, DIAZ MARIA ESTHER Y RIVAS CARLOS FABIAN hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital condenado en concepto de alquileres, expensas, Rentas, Sat y CISI de PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE CON DIECISEIS CENTAVOS ($683.737,16), suma ésta que devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago los intereses de la tasa activa que publica el Banco de la Nación.

II.- RECHAZAR la demanda iniciada por DAVID SCHKOLNIK en contra de RIVAS ALICIA, DIAZ MARIA ESTHER Y RIVAS CARLOS FABIAN por el monto de PESOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO DIEZ ($96.110), en razón de lo considerado precedentemente.

III.- COSTAS se imponen a la parte demandada, conforme se considera.

IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI

-JUEZ-

Actuación firmada en fecha 04/06/2024

Certificado digital:
CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.