

Expediente: **7146/16**

Carátula: **KOHN JOAQUIN ISIDORO c/ CAPELLA MARTIN ENRIQUE Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/06/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

900000000000 - KHON, JOAQUIN ISIDORO-ACTOR

20137097487 - CAPELLA, MARTIN ENRIQUE-DEMANDADO

20137097487 - TALOU, DANIELA YANIRA-DEMANDADO

20255428005 - KOHN, SEBASTIAN BERNARDO-HEREDERO DEL ACTOR

JUICIO: "KOHN JOAQUIN ISIDORO c/ CAPELLA MARTIN ENRIQUE Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES". Expte. N° 7146/16.

3

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 7146/16



H104047933287

JUICIO: "KOHN JOAQUIN ISIDORO c/ CAPELLA MARTIN ENRIQUE Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES". Expte. N° 7146/16.

San Miguel de Tucumán, 28 de junio de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: “KOHN JOAQUIN ISIDORO c/ CAPELLA MARTIN ENRIQUE Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES”. EXPTE. N°:7146/16, de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 16/08/2016 la parte actora en autos, con letrado apoderado, promovió acción de cobro ejecutivo de alquileres en contra de Capella Martin Enrique y Talou Daniela Yanira, por la suma de \$51.000 (pesos cincuenta y un mil), mas IVA, intereses, multas, gastos y costas. Solicita que condene a los demandados al integro pago del capital reclamado, las sucesivas ampliaciones que correspondan por los futuros períodos locativos impagos, sus intereses y sus correspondientes multas, todo debidamente actualizado desde la mora hasta su efectivo pago.

Relata los hechos y expresa, conforme surge del contrato de locación suscripto en fecha 16/11/2007 que acompaña, su mandante dio en locación a los demandados, la unidad individualizada como inmueble ubicado en calle Córdoba n°618, por un plazo de 36 meses, a partir del día 01/01/08 y con vencimiento el día 31/12/10, en las condiciones y demás modalidades que surgen del instrumento.

Sostiene que vencido el contrato en la fecha indicada, la locataria continuó ocupando el inmueble en los términos del art. 1218 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, pudiendo el locador solicitar devolución del inmueble.

Manifiesta que conforme cláusula décimo tercera, la parte locataria, constituyó domicilio en calle Córdoba n° 618, de esta ciudad. Asimismo, el precio locativo fue sucesivamente actualizado de conformidad por ambas partes, siendo el último precio pactado en la suma de \$17.000, más IVA. Hace constar que el último pago se realizó en mayo de 2016, por la suma de \$17.000, más IVA.

Expresa que en la actualidad la locataria continúa ocupando el inmueble locado, y que adeuda los alquileres de junio, julio y agosto de 2016. El demandado se encuentra ocupando el inmueble a pesar de haber sido intimado a restituirlo, por lo que dejan hecha expresa reserva de reclamar los daños y perjuicios.

Expone que en la cláusula séptima se pactó que la mora en el pago devengará intereses compensatorios, punitivos y moratorios, con una tasa equivalente a una vez y media más, sobre los intereses y gastos que cobre en tal oportunidad el Banco del Tucumán en operaciones de adelanto en cuenta corriente sin acuerdo.

Asimismo, en la cláusula octava se pactó que la ocupación del inmueble por parte del locatario una vez vencido el término contrato, le obligara a abonar el importe equivalente al 10% por cada día de mora del último alquiler vigente en concepto de multa penal. .

Conforme expresa la actora, que habiendo resultado negativas las diligencias realizadas por su mandante tendientes al cobro de dicha suma, indica que recurrir a la vía judicial en defensa de sus derechos. Ofrece prueba documental y pericial contable, más informativa y solicita se haga lugar a la ejecución, con costas.

A fs. 43 la parte actora amplía demanda por la suma de \$170.000, más IVA. Comprende los períodos entre junio de 2016, hasta marzo de 2017, inclusive. Siendo el precio pactado por cada mes \$17.000, más IVA.

Deja ofrecida para el caso de ser necesario como prueba, las constancias obrantes en el juicio seguido por desalojo, entre las mismas partes, que tramitan por ante el juez en Documentos y Locaciones de la Quinta Nominación, de donde surge que al día de la fecha, el inmueble no fue entregado al propietario.

A fs. 49 amplía demanda por la suma de \$204.000, por los períodos comprendidos entre abril y mayo de 2017, inclusive por la suma de 34.000 más IVA. Solicita que deberá ordenarse la intimación por la suma de \$204.000.

Intimado de pago, en fecha 27/12/22, se presenta el Letrado Alejandro Federico Biagosh, en carácter de apoderado de los demandados y expone que el contrato de locación que unió a las partes ha sido gestionado, obtenido y generado con la inmobiliaria Maria de Cuesta y Asociados, con domicilio en calle Concordia n° 148, de la San Miguel de Tucumán.

Expresa que la parte actora, parte profesional o fuerte de la relación contractual, al tener habitualidad en la celebración de contratos de alquileres de varios inmuebles, y además por estar asistido y asesorado por una inmobiliaria, profesional en el tema.

Expone que el actor tiene bienes inmuebles varios para destinarlos a la locación. Dicho con otras palabras “Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional aun ocasionalmente, actividades de comercialización bienes y servicios, destinados a

consumidores o usuarios.

Expresa que entiende la palabra profesional, no en el sentido de poseer un título habilitante, sino en un sentido vulgar y amplio, como “que practica habitualmente una actividad, incluso delictiva, de la cual vive”.

Es decir que cualquier locador que habitualmente alquile, y que por lo tanto cobre un precio por dicho alquiler, practica habitualmente esa actividad, la de alquilar y por lo tanto indudablemente queda abarcado por el concepto de proveedor.

Manifiesta que eso torna aplicable la ley de defensa del consumidor en protección de los derechos del locatario, parte débil de la contratación.

Cita jurisprudencia y pide se cite como tercero con participación necesaria a la inmobiliaria Maria de Cuestas & Asociados con domicilio en Concordia 148 de esta ciudad.

Asimismo solicita la aplicación de la ley mas benévola para el locatario, en especial la Nueva ley de Alquileres. Ley N.º 27.551.

Se opone al progreso de la acción ejecutiva deduciendo excepción de inhabilidad de título. Niega la deuda que se ejecuta, manifestando que el título acompañado no cumple con los preceptos de la ley 27.551.

Indica que la supuesta deuda que la actora pretende ejecutar, está compuesta- según surge de las ampliaciones de la demanda- de 12 meses desde Junio de 2016 a mayo de 2017, incluido por la suma de \$17.000 más IVA. Es decir 12 meses. Adjunta una factura de mayo de 2016, la cual ha sido abonada por sus representados. Sin embargo, señala la demandada, que no adjuntó las facturas de los períodos que reclama 06/16 al 05/17. Es decir que esos períodos no fueron facturados por lo que mal pueden ser exigidos a su representados.

Expone que debió facturarlos y recién allí exigir su pago. Sin embargo los mismos brillan por su ausencia en estos actuados.

Hace reserva de denunciar ese cobro ilegítimo y compulsivo ante la D.C.I. como asimismo de iniciar la correspondiente acción de consumo, sin perjuicio de solicitar la aplicación de sanciones del art. 148 L.C.T., tanto al locador como a la inmobiliaria interviniente.

Mediante providencia de fecha 06/02/23, se declara la cuestión de puro derecho. Oblada planilla fiscal, se ordena el pase a resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en condiciones de ser resueltos.

Corresponde tratar la defensa interpuesta por la parte demandada.

Entiendo que los argumentos esgrimidos por el ejecutado no revisten la entidad suficiente para poder determinar una relación de consumo existente entre las partes pues el inmueble fue alquilado con fines comerciales, lo que genera la exclusión de los alcances de la ley de defensa del consumidor.

Para así resolver sigo el criterio ya expuesto por el Tribunal de Alzada del fuero.

Dijo la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, sala 1., en sentencia n° 72 del 17/04/23, en los autos “Apud Juan Carlos vs. Fajre Fernando s/ Cobro Ejecutivo” que: "Habrá acto de consumo cuando el producto o servicio sea retirado del mercado situándolo fuera de la cadena de valor, pues no se lo vuelve a reinsertar en el proceso de elaboración de bienes o de prestación de servicios. Esa

idea es completada con la exigencia que el bien o servicio sea utilizado para uso privado, familiar o social, lo cual excluye el destino a una actividad empresarial (Tratado de Derecho del Consumidor. T.I -Stiglitz-Hernández, dir, La Ley, p.419, Bs. As., 2015), es decir que los bienes o servicios adquiridos o utilizados deben tenerlo como destinatario final. Y tal como señalara el a-quo, es este concepto el eje que permite resolver en cada caso concreto quiénes pueden ser considerados consumidores o usuarios y quiénes no y cuando existe o no una relación de consumo. En ese contexto, carece de relevancia que el actor o el demandado sean comerciantes o no, puesto que lo verdaderamente trascendente es que la locación del inmueble invocada por ambas partes como sustento causal de los pagarés ejecutados tenía como destino la explotación del rubro gastronómico - cultural, es decir que el inmueble alquilado se incorporó a una cadena productiva quedando así excluido el contrato de los alcances de la Ley de Defensa del Consumidor y como lo accesorio sigue la suerte de lo principal, tal conclusión se impone asimismo respecto de los pagarés ejecutados, que tienen como causa fuente esa locación.

Analizadas las constancias de autos y el material probatorio, surge relevante el contrato de locación obrante a fs. 4 que en la clausula quinta dice: “El inmueble que se da en locación está destinado a comercializar unicamente venta de artículos deportivos y afines, no pudiendo darle ningún otro destino”. Esto acredita que el local fue alquilado con fines comerciales entre las partes de estos autos.

Con todo le expuesto resulta irrelevante analizar si el proveedor fue el actor en autos o la inmobiliaria cuya citación solicita el demandado, puesto que lo trascendente es que la locación del inmueble invocada tenía destino comercial.

Consecuentemente corresponde, no hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título planteada por los demandados. Hacer lugar a la demanda de cobros de alquileres por la suma de \$204.000 (pesos doscientos cuatro mil) según surge de las ampliaciones de la demanda desde Junio de 2016 a mayo de 2017.

En cuanto a las costas, corresponde que se impongan a la vencida, conforme artículo 61 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán -Ley Provincial N° 9.531-). Por ello,

RESUELVO:

1) RECHAZAR la excepción de inhabilidad de título interpuesta por los demandados Martín Enrique Capella y Daniela Yanira Talou, conforme a lo considerado.

2) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución por el cobro de alquileres seguida por Kohn Joaquin Isidoro en contra de Capella Martín Enrique y Talou Daniela Yanira, inquilinos de la la unidad individualizada como inmueble ubicado en calle Córdoba n° 618, de esta ciudad, por la suma de \$204.000 (doscientos cuatro mil) según surge de las ampliaciones de la demanda desde Junio de 2016 a mayo de 2017, hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado con más sus intereses, gastos y costas. El monto reclamado devengará el interés promedio mensual de la tasa activa que fije el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora hasta el efectivo pago.

3) COSTAS a los demandados, conforme se considera.

4) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad. MGM 7146/16.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 28/06/2024

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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