

# INICIA COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. PREPARA VIA EJECUTIVA (1)

Señor Juez:

....., abogado, T:.... F:..... del....., CUIT:....., Monotributista/Responsable Inscripto, Dirección de correo electrónico: ....., TEL:....., constituyendo domicilio procesal en..... (Ver Art. 40 CPCCN), Zona de notificación nro....., a V.S. me presento y respetuosamente digo: **(ver Resolución nro. 132/2005 del Consejo de la Magistratura - ver Art. 47 del Reglamento para la Justicia Nacional-Acordada de la CSJN del 17/12/1952)**

## **I. ACREDITA PERSONERIA.** (Ver Art. 46 y 47 del CPCCN)

### **(CON PODER GENERAL - PODERDANTE PERSONA FISICA)**

Conforme lo acredito con la copia simple de poder que acompaño, soy apoderado judicial general de ....., con domicilio real en ....., el cual declaro, bajo juramento, que se encuentra vigente en todas sus partes.

### **(CON PODER ESPECIAL - PODERDANTE PERSONA FISICA)**

Conforme lo acredito con el testimonio original de poder que acompaño, soy apoderado judicial especial de ....., con domicilio real en ....., el cual declaro, bajo juramento, que se encuentra vigente en todas sus partes.

### **(CON PODER GENERAL - PODERDANTE PERSONA IDEAL)**

Conforme lo acredito con la copia simple de poder que acompaño, que se encuentra vigente en todas sus partes, soy apoderado judicial de la sociedad....., con domicilio legal en ..... Asimismo, acompaño copia de los estatutos, del acta de asamblea en donde se designa al presidente del directorio (si es sociedad anónima) como representante de la sociedad y del acta del directorio donde fue elegido ....., otorgante del poder.

## **II. OBJETO.**

Siguiendo expresas instrucciones de mi mandante vengo a preparar la vía ejecutiva el Sr. ....y ....., ambos con domicilio real en la calle ....., en su calidad de co-locatarios, y contra el Sr....., domiciliado en....., en su calidad de fiador, para perseguir el cobro ejecutivo de alquileres y que se los condene a pagar el capital reclamado, con más sus intereses moratorios y compensatorios, actualización monetaria, si correspondiere, y costas de la presente ejecución. **(Art. 68, CPCCN).**

## **III. HECHOS.**

Mi mandante celebró con los co-locatarios y su fiador un contrato de locación, el día ... de ..... de ..... respecto del inmueble de su propiedad, sito en la calle .....de esta ciudad.

Se adjunta ejemplar original cuya reserva en Caja Fuerte por Secretaría desde ya se solicita, adjuntándose copia para el expediente.

En la CLAUSULA ..... del contrato en cuestión se convino un canon locativo de \$ ..... (PESOS .....) mensuales, pagadero del día 5 al 10 de cada mes, por mes adelantado, en el domicilio de mi mandante, sito en..... Capital.

Los locatarios comenzaron a pagar fuera de fecha en los últimos meses y presionaron a mi mandante para que aceptara múltiples pagos parciales, hasta que dejaron de abonar los alquileres de ..... a ..... del corriente año.

El día .../.../..... se intimó a los colocatarios .....al pago por carta documento N° 763450186, cuyo texto se transcribe:

*"Me dirijo a Ud., en su calidad de locatario del inmueble sito en la calle ....., y en mi carácter de letrada apoderada de ....., locador del citado inmueble, en virtud del contrato celebrado con Uds., en fecha ....., a fin de intimarlos, plazo quince (15) días abonen en mi estudio jurídico - ..... (TEL/FAX: .....), en el horario de.....hs, los alquileres adeudados de \$ ..... mensuales, correspondientes a los meses de ...../.... y ...../....., por un total de \$ ..... con más las expensas y servicios que adeuda la unidad locada, intereses punitivos, gastos y honorarios extrajudiciales. La presente intimación es realizada bajo apercibimiento de iniciar acción de desalojo contra inquilinos y subocupantes, y cobro ejecutivo de alquileres contra Uds. y su fiador. A los fines de las posteriores notificaciones constituyo domicilio en mi estudio jurídico, sito en ....., adonde deberán dirigirse las posteriores notificaciones derivadas de la ejecución del contrato de locación en cuestión. . Quedan Uds. notificados. Buenos Aires, ....de ..... de ..... FDO: DR. .... DNI ....."*

También se intimó al coejecutado ....., en su calidad de fiador, mediante carta documento N° ..... del día ....., cuyo texto se transcribe:

*"Me dirijo a Ud., en su calidad de fiador de la locación del inmueble sito en la calle ....., y en mi carácter de letrada apoderada de ....., locador del citado inmueble, en virtud del contrato celebrado con Ud., en fecha ....., a fin de intimarlo, plazo quince (15) días abone en mi estudio jurídico - ..... (TEL/FAX: .....), en el horario de.....hs, los alquileres adeudados de \$ ..... mensuales, correspondientes a los meses de ...../.... y ...../....., por un total de \$ ..... con más las expensas y servicios que adeuda la unidad locada, intereses punitivos, gastos y honorarios extrajudiciales. La presente intimación es realizada bajo apercibimiento de iniciar acción por cobro ejecutivo de alquileres contra Ud. y los locatarios.. A los fines de las posteriores notificaciones constituyo domicilio en mi estudio jurídico, sito en ....., adonde deberán dirigirse las posteriores notificaciones derivadas de la ejecución del contrato de locación en cuestión. . Queda Ud. notificado. Buenos Aires, ....de ..... de ..... FDO: DR. .... DNI ....."*

**Se adjuntan las cartas mencionadas (en copia original / en simple copia ya que los originales se encuentran glosados en el expediente sobre desalojo, seguido entre las mismas partes)**

Los ejecutados dejaron de abonar los alquileres hasta el día de la fecha.

#### **IV. PREPARA VIA EJECUTIVA.**

Según lo previsto en el Art. 525 del CPCCN, esta parte solicita que se cite a los ejecutados para que dentro del quinto día de notificados reconozcan o desconozcan las firmas que les atribuyen en el contrato de locación, y manifiesten si son locatarios, y exhiban el último recibo, bajo apercibimiento de que si no comparecieren o no contestasen se tendrá por reconocido el contrato, con los efectos establecidos en el Art.527 del CPCCN.

#### **V. PRACTICA LIQUIDACION.**

##### 1. CAPITAL ADEUDADO EN CONCEPTO DE ALQUILER:

- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....
- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....
- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....

##### 2. INTERESES (TASA ACTIVA BCO. NACION)

- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....
- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....
- ❖ ALQUILER MES DE.....DE..... \$ .....

-----  
TOTAL: \$ .....

El total reclamado en autos, hasta la fecha de inicio de la presente ejecución asciende a la suma de \$ ....., entre capital e intereses calculados a la tasa activa del Bco. Nación para operaciones de descuento.

#### **VI. DERECHO.**

Fundo la presente acción en los Arts. 520, 523, Inc. 6, y 525 del CPCCN, y Arts. 1556, 1578 y concordantes del Código Civil.

#### **VII. PRUEBA.**

A fin de acreditar los extremos invocados ofrezco la siguiente:

##### DOCUMENTAL:

- a) contrato original de locación,
- b) dos cartas-documento en (**original/copia simple**), y copia de sus respectivos talones de recepción.

##### INFORMATIVA:

Para el supuesto de desconocimiento de recepción de las cartas enviadas se libre oficio a CORREO ARGENTINO S.A. para que informen sobre autenticidad de las misivas y fecha y persona que las recibió.

PERICIAL CALIGRAFICA: Para el supuesto de desconocimiento de las firmas atribuidas a los co-ejecutados, se designe perito único de oficio calígrafo para que mediante cotejo con firmas indubitables y formación de cuerpo de escritura

dictamine sobre la pertenencia al puño y letra de los ejecutados de las firmas dubitadas.

### **VIII. ADJUNTA CONSTANCIA DE PAGO DE TASA DE JUSTICIA**

Según surge del comprobante adjunto, esta parte ha abonado la tasa de justicia por la suma de \$....., correspondiente al 3% del monto total reclamado (\$.....), que surge de la liquidación ut-supra practicada.

### **IX. PETITORIO.**

Por todo lo expuesto, a V.S. solicito:

- 1) se me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado, por constituido el domicilio procesal y denunciado el real; (**VER ART. 40 DEL CPCCN**)
- 2) se reserve la documental original en Caja Fuerte por Secretaría, adjuntándose copias para el expediente y tenga por ofrecida la restante prueba en forma supletoria;; (**VER ARTS. 1 A 6 DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO PARA LA JUSTICIA NACIONAL-ACORDADA DE LA CSJN DEL 17/12/1952**)
- 3) se cite a los demandados por el plazo y bajo apercibimiento de ley a manifestar si son locatarios, y en caso afirmativo, exhiban el último recibo;
- 4) se tenga por oblada la tasa de justicia correspondiente;
- 5) se tengan presentes las autorizaciones conferidas;
- 6) oportunamente, se tenga por preparada la vía ejecutiva contra los ejecutados a fin de proseguir con el correspondiente cobro ejecutivo de alquileres hasta que se los condene a hacer íntegro pago del capital reclamado, con más intereses y costas. (2)

Provéase de conformidad, que  
SERA JUSTICIA.

(Firma del letrado apoderado)  
(Ver Art. 57 del CPCCN)

(1) **NOTA DE LA AUTORA:** la intimación se hace por cédula al domicilio real de cada ejecutado sin acompañar copia de demanda, poder ni documentación.

(2) **NOTA DE LA AUTORA:** antes de que el juez resuelva tener por preparada la vía ejecutiva no corresponde solicitar mandamiento de intimación de pago y citación de remate, ni medidas cautelares. Ver modelo "SE HAGA EFECTIVO APERCIBIMIENTO. SE TENGA POR PREPARADA LA VIA EJECUTIVA. SOLICITA EMBARGO. SOLICITA MANDAMIENTO."

Información complementaria en LexisNexis On Line:

**DOCTRINA:**

- Morello, Augusto M. y Kaminker, Mario E. Jurisprudencia anotada. "El juicio ejecutivo: ¿Qué hacer con él?". JA 1993-II-706. Lexis N° 0003/011475.
- Ruzafa, Beatriz S. "Las cargas probatorias dinámicas en el juicio ejecutivo". Doctrina. JA 2003-II-1106. Lexis N° 0003/009687 ó 0003/00973.
- Palacio, Lino E. Derecho Procesal Civil. 1994. (PROCESO EJECUTIVO) Lexis N° 2510/001686 (embargo). Lexis N° 2510/001789 (sustitución y limitación). Lexis N° 2510/002557 (preparación de la vía ejecutiva). Lexis N° 2510/002674 (intimación de pago). Lexis N° 2510/002695 (mandamiento). Lexis N° 2510/002727 (el embargo en juicio ejecutivo). Lexis N° 2510/002756 (inhibición general de bienes).
- Kielmanovich, Jorge L. CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. 2005. Lexis N° 8007/010798 (cobro ejecutivo de expensas). Lexis N° 8007/010761 (títulos ejecutivos-crédito por alquileres).

**PLENARIOS:**

- Tribunal: C. Nac. Civ., en pleno. Fecha: 28/08/1959. Partes: Espasa Calpe v. Bernardos Demetrio s/ ejecutivo. JUICIO EJECUTIVO (Embargo - Traba de bienes en poder de terceros - Intimación al tercero bajo apercibimiento de efectivización en sus propios bienes - Improcedencia). Lexis N° 60001004.
- Tribunal: C. Nac. Civ., en pleno. Fecha: 16/08/1971. Partes: Young, Tomás. (MEDIDAS CAUTELARES - Embargo preventivo - Levantamiento - Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública). Lexis N° 60001146.

### **LEGISLACIÓN RELACIONADA:**

- Ver Arts. 18, 24, 35, 43, 52, 56, 60, y especialmente 43 bis, del Decreto Ley 1285/1958 sobre la Organización de la Justicia Nacional.
- Ver Art. 118, 120, 330, 333, 520 y 523, Inc. 6, del CPCCN.
- Ver Arts. 1556 y 1578 del Código Civil.
- Ver Art. 46 del Reglamento para la Justicia Nacional, Acordada de la CSJN del 17/12/1952.
- Ver Ley 23898, especialmente Arts. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 13.

### **MODELOS RELACIONADOS:**

- Ver escrito BREVE RESEÑA DEL PROCESO EJECUTIVO.

### **PARA REDACCIÓN DE ESCRITOS VER:**

- Bernasconi, Ana M. "El lenguaje como herramienta procesal", nota de doctrina sin número de referencia en LexisNexis.