

CONSIGNACIÓN DE LLAVES DEL INMUEBLE LOCADO

Promueve consignación de llaves

Señor Juez:

????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ??, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al T° ?, F° ?, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ?????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

I.- OBJETO

Que vengo a iniciar Demanda por consignación judicial de llaves del inmueble locado, contra la Sra. ?????, con domicilio en la calle ?????, Nro ??, de ???, Partido ???, Provincia de Buenos Aires, consignando las llaves que detallo, (dos juegos, con dos llaves ida uno, más una electrónica - tarjeta-) de la vivienda situada en la calle ?????, Nro ??, piso ?, Dpto. ???, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa imposición de costas a la demandada, todo en ello en razón de los hechos y derechos que seguidamente se exponen:

II.- HECHOS. INTERCAMBIO TELEGRÁFICO

La suscripta es locataria de la unidad funcional ubicada en el ?, piso, dpto. ??? del edificio sito en la calle ?????, Nro. ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mientras que la demandada es la locadora, Sra. ?????

Que en razón a que el contrato de alquiler que nos unía, ha quedado rescindido por exclusiva culpa de la demandada, es que he intentado en reiteradas ocasiones entregar las llaves del departamento en cuestión a la aquí demandada sin que me las recibiera.

En este sentido, quedaron las constancias de lo antes manifestado con el intercambio telegráfico, con el envío de las Cartas Documento: CD. ???, de fecha 05 de marzo de 20,, CD. ???, de fecha 13 de marzo de 20,, CD. ??? y CD. ???, ambas de fecha 26 de marzo de 20,, notificadas tanto al domicilio real como al constituido en el contrato de locación celebrado en ? de marzo de ??; y CD. ??? de fecha 10 de abril de 20,, todas Cartas Documentos que se acompaña en original y copia conjuntamente con la presente demanda.

Existiendo condiciones de inhabilitación del bien locado le remití a la demandada la siguiente Carta Documento CD. ??? *?En mi carácter de LOCATARIA del departamento sito en la calle ?????, Nro. ??, piso ?° dpto. ? de la Ciudad Autónoma de Buenos, INTÍMOLE plazo siete (7) días, conforme cláusula cuarta del contrato suscripto, realice las reparaciones y arreglos correspondientes a la pared medianera, en la cual por la misma humedad se han generado insectos, hongos y bacterias de humedad en toda la pared y en los zócalos de la misma. Asimismo la íntimo mismo plazo, proceda a reintegrar los importes abonados por los gastos (venenos y fumigaciones) en los que incurrí a fines de combatir los hongos, bacterias e insectos tales como los que origina la humedad, como así también los daños producidos a los muebles de mi propiedad. Asimismo, y en el mismo sentido la íntimo a colocar en condiciones de habitabilidad al departamento locado, y dar cumplimiento con todas las intimaciones referidas, todo bajo apercibimiento de rescindir el contrato de locación que nos une bajo su exclusiva responsabilidad, y accionar por los daños u perjuicios que me pudiera ocasionar. Queda usted debidamente notificada.-?* En ? de ? de 20?, remití otra Carta Documento a la demandada con el mismo texto, al domicilio constituido contractualmente (CD. ???).

Persistiendo las condiciones y la falta de respuesta a las reparaciones requeridas, remití a la demandada dos cartas documento CD. ??? y CD. ???, de fecha ? de ? de 20?, con el siguiente texto: *?Buenos Aires, ? de Marzo de 20?. Persistiendo las condiciones de inhabilitación, la falta de reparaciones requeridas, y habiendo transcurrido con exceso el plazo para hacerlo, hago efectivo el apercibimiento de mi anterior carta documento CD. ??? y rescindo por su exclusiva culpa, el contrato de locación que nos unía correspondiente al inmueble sito en la calle ?????, Nro??, piso ? Dpto?, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En virtud de lo expuesto, íntimo plazo 48 horas indique hora, fecha y lugar, en el que debo realizar la entrega de llaves de la propiedad, ello contra entrega del correspondiente documento, y bajo apercibimiento de proceder a su consignación judicial. Asimismo, en idéntico plazo lo íntimo a reintegrar la suma de \$... entregada oportunamente conforme la cláusula décima cuarta del contrato de locación que aquí se rescinde. Por último, hago reserva de accionar por los daños y perjuicios ocasionados. Queda usted debidamente notificada.-?*

Luego de las Cartas remitidas, persistiendo la negativa a recepcionar las llaves del inmueble, envié a la propietaria una nueva Carta Documento en fecha 10 de abril de 2013, con el siguiente texto: *?Buenos Aires, 10 de abril de 20 Atento a que la inmobiliaria ????? se negó reiteradamente a recepcionar la vivienda y las llaves del inmueble sito en la calle ?????, Nro. ??, piso ?°, Dpto.???, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los íntimo por última vez, plazo 48 horas hagan recepción de las mismas de manera documentada, bajo apercibimiento de iniciar la consignación judicial pertinente. Queda usted debidamente notificada.-?*

Por último, en fecha ????, la suscripta recepciona una carta documento remitida por la demandada (CD. ???), en la que reclama el pago de conceptos supuestamente adeudados, y en la que manifiesta resolver por su parte el contrato de locación respecto al inmueble en cuestión, motivo por el que la suscripta remitió con fecha ??? la CD. ???, con el siguiente texto: *Rechazo su CD. ???, por falsa, maliciosa, e improcedente. Rechazo particularmente y niego que la suscripta, o el garante del contrato, deban abonar sumas de dinero por alquileres caídos y gastos por servicios, tasas y expensas, ya que no adeudamos dichos conceptos, ni ningún otro. Asimismo rechazo que Usted pueda proceder a resolver el contrato de locación del inmueble sito en la calle ?????, Nro. ??, piso ?°, Dpto.???, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en razón de que he rescindido dicho contrato por su exclusiva culpa en fecha ? de ? de 20? mediante cartas documento CD. ??? y CD. ??? por incumplimientos de su parte. En el mismo sentido, deviene improcedente la solicitud de la tenencia del bien y la entrega de llaves, en razón que desde el día de la rescisión del contrato en ?????, se lo intimó para que indique lugar de entrega de las llaves, bajo apercibimiento de proceder a su consignación judicial, y en ?????, habiéndose negado reiteradamente a recepcionar la vivienda y las llaves, se la volvió a intimar para que recepcionante de manera documentada las mismas, bajo apercibimiento de consignación judicial. Por último, y en razón de su reiterada negativa a recibir la vivienda y las llaves, se inició en fecha ? de ? de 20?, mediación obligatoria por consignación de llaves habiéndose designado audiencia para el día ?. de ? de 20? a las ? horas con la mediadora Dr. ?????, en ?????, Nro??, piso ? B, C.A.B.A.. Queda usted debidamente notificada.-?*

III.- PROCEDENCIA DE LA CONSIGNACIÓN

La procedencia de la consignación de las llaves, surge de la negativa de la demandada a recibirla pese a las reiteradas intimaciones, y a partir de que esta parte ha rescindido el contrato de locación haciendo uso de la cláusula ?? y por el incumplimiento de la cláusula ?? del citado contrato por parte de la demandada.

La locadora tiene a su disposición el recibir el bien con las reservas e inventarios que le convengan, y asimismo puede iniciar las acciones legales a que se crea con derecho. No obstante, la demandada no puede imponer la prolongación de la locación no aceptando la entrega de las llaves.

Asimismo, cabe tener en cuenta, que como se aclaró en el punto anterior, la suscripta recepciona de la aquí demandada la Carta Documento CD. ??? en fecha ? de ? de ??, manifestando que resolvió por su parte el contrato, por lo que en consecuencia no existe, después de ello, razón para que la Sra. ????? no haga recepción de las llaves.

En virtud de la negativa existente, y considerando también el tiempo necesario para la interposición de la demanda, me veo obligada a restituir el bien por consignación judicial. A los fines respectivos, hago depósito en Secretaría de los juegos de llaves del departamento referido, que se hallaban en mi poder. Dejo desde siempre prestada mi conformidad para el retiro inmediato de las llaves por parte de la locadora a el acceso inmediato de la misma a la unidad locada.

Por lo expuesto es que se solicita se tenga como procedente la presente, impongan las costas de este juicio a la demandada, por ser causante con su actitud existencia de este proceso.

IV.- ACOMPAÑA LLAVES. DA EN DEPÓSITO

Que como se ha expresado, acompaño a los fines respectivos y hago sito en Secretaría de los juegos de llaves del departamento sito en la calle ?????, Nro. ?? piso ?, Dpto. ???, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las llaves se hallaban en mi poder, prestando mi conformidad para el retiro inmediato de las llaves por parte de la locadora y para su acceso inmediato al Departamento.

V.- OFRECE PRUEBA

Como prueba que hace al derecho de mi parte ofrezco la siguiente **documental**: Se acompaña:

- ? Cartas Documento remitidas;
- un ? contrato de locación correspondiente al inmueble locado, sito en ???, n° ? piso ?, Dpto. ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- una (1) y dos (2) Juegos de llaves compuestos cada uno por: una llave entrada al año, una llave de entrada al departamento, y una llave magnética, (total cuatro llaves mas la magnética);
- Informe Técnico del Arquitecto ????.?

Informativa: Se libre el siguiente oficio:

A Correo Oficial de la República Argentina S.A.: Para el caso que V.S. considere que no se encuentran debidamente certificadas las cinco (5) Cartas documentos que se acompañan, se solicita se libre oficio al mencionado Correo, para que informe la fecha y hora de emisión y recepción de las siguientes piezas: ???, de fecha ?. de ?. de 2013, de la Sucursal ???; ??? de fecha ? de ?. de 20?; CD:????, de ?? de?, de 20?, de la Sucursal???; CD:??? de fecha ?. de ?? 20?, de la Sucursal ?; CD:??? de fecha ?. de ?. de 20?, de Sucursal????, CD:???? de fecha ?????, sucursal,??, n°...? del ???, como así también para que remita copia certificada de la misma. Asimismo, si dicha Carta Documento no ha sido recepcionado por el destinatario indique la razón del no recibo.

Testimonial: Que a los fines de probar las condiciones en las que se encontraba el inmueble de autos, solicito se cite al siguiente testigo:

1) F.R.?????, con domicilio en la calle ???, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

VI.- DERECHO

Fundo en derecho de mi parte en lo dispuesto por los arts. 1217, 1220, 1 del Código Civil y Comercial de la Nación, según texto ley 26.994, y arts. 298, sigtes. y concs. del CPCCN.-

VII.- AUTORIZA

Autorizo al Sr. ?????, DNI ?????, y a los Dres. ????? T° ? F° ?, CPACF, DNI ?????, y ?????, T° ?, F° ? CPACF, DNI ?????, para revisar el expediente, obtener fotocopias, retirar copias para traslado, realizar desgloses, diligenciar oficios y cédulas.

VIII.- RESERVA DE ACCIONAR

Por otra parte, no debe entenderse que la promoción de esta demanda signifique ningún tipo de conformidad sobre otros reclamos producto de la relación contractual con la demandada, respecto de los cuales se formula reserva expresa de accionar según me convenga Por ejemplo, las sumas que tengo depositadas en poder de la locadora como depósito de garantía de la locación, entre otros.

IX.- RESERVA DE CASO FEDERAL

Para el hipotético caso en que V.S. no hiciere lugar a las pretensiones de mi mandante en las presentes actuaciones, mi representada expresamente hace reserva del caso federal, fundado en el art. 17 de la Constitución Nacional.

X.- PETITORIO

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

- a. Me tenga por presentada, por parte en el carácter invocado y por constituido el domicilio procesal.
- b. Se tenga por ofrecida la prueba.
- c. Se corra traslado de la Demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
- d. Se tenga presente las autorizaciones conferidas.
- e. Se tenga presente la reserva de caso federal efectuada.
- f. Oportunamente se haga lugar a esta acción declarando procedente la consignación, con costas a la demandada.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-