

## Demanda de desalojo en la Provincia de Buenos Aires

ACTOR: ....-

DEMANDADOS: ....-

MATERIA: DESALOJO.

JUEGOS: Demanda y dos copias. De la documentación dos juegos de copias.

DOCUMENTACION: fotocopia y original de Escritura N° ... de Titulo de Propiedad a favor de la actora, Bono Ley, Anticipo Ius Previsional. ?

INICIA DEMANDA POR DESALOJO.- OFRECE PRUEBA.

Sr. Juez:

....., por mi propio derecho, con domicilio real en la calle ..... número ..... de la Localidad de ..... , Partido de ..... , Provincia de Buenos Aires, con el patrocinio letrado del Dr. ...., To ...., Fo ....., CA..., Cuit número ....., Responsable Monotributista, Ingresos Brutos Nro ....., constituyendo domicilio legal en la calle ....., Casillero ....., ....., Provincia de Buenos Aires, a V.E. me presento y respetuosamente digo:

I-OBJ ETO:

Que vengo en legal tiempo y forma a promover demanda por desalojo contra ..... y ..... , ocupantes del inmueble sito en la calle ..... número ..... de la Localidad de ..... , Partido ....., Provincia de Buenos Aires, por los argumentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer.-

II.- HECHOS:

Que la suscripta resulta ser única propietaria de la finca sita en la calle ..... número ..... de la Localidad de ..... , Partido de ..... , Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: .., Sección .., Manzana: .., Parcela: .., Partida Inmobiliaria: .....- Tras el fallecimiento de sus padres, la misma otorgo en carácter de comodato precario sin suscripción de contrato alguno, la propiedad a su hermana ..... con el fin de que la misma la habite con su hijo ..... durante un tiempo necesario para que estos solucionaran sus problemas económicos y consiguieran un lugar físico para vivir.- Los mismos habitaron la propiedad durante un periodo continuado de aproximadamente ..... años, periodo en el cual la aquí suscripta jamás les realizo reclamo alguno, ni tampoco cobro canon locativo alguno, incluso la misma se hizo cargo, en la medida de lo posible, del pago de los impuestos que devenga dicho bien, a sabiendas de la situación económica en que se encontraba su hermana aquí accionada.- El tiempo seguía transcurriendo y así también los momentos y situaciones económicas del país, los cuales, como es de público y notorio conocimiento también varían, alternándose momentos económicos favorables y otros no tanto.- La aquí suscripta no es ajena a tales cambios y problemas, motivo por el cual, se me hizo indispensable disponer de mi propiedad con la finalidad de habitarla, toda vez que en la actualidad me encuentro pagando un alquiler inmobiliario destinado a vivienda permanente, el cual se me hace imposible solventar.- Le hice saber a los ocupantes que ya no prestaba consentimiento para que ellos habitaran mi propiedad. Ante tal situación me vi en la obligación de solicitar a mi hermana la devolución del inmueble recibiendo de la misma solo agresiones verbales e inclusive la insólita pretensión de una suma dineraria a cambio de retirarse de la propiedad.- Como puede apreciar S.S. actué siempre de buena fe, brindando no solo mi propiedad durante todo este tiempo, sino todo tipo de ayuda material que pudiese a mi hermana y a mi sobrino sin pedirles nada a cambio, recibiendo de los mismos, agresiones verbales, intenciones de lucro a cambio de tal devolución y la total negativa a dicho reclamo.- Ante tal situación, se solicita la intervención de V.S. con el solo propósito de obtener la pronta e indispensable devolución y libre disposición del inmueble en cuestión, mediante el desalojo inmediato de los aquí accionados.-

III.- DERECHO:

Fundo mi derechos insertos en la presente demanda en los arts. 2264,2285, C.CIV. 676, 676 bis y s.s. del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, doctrina y jurisprudencia imperante en la materia.-

Jurisprudencia: Provincia de Neuquén. Civil Q 0001765 COMODATO CESACION: El texto claro de la ley ( art 2278 Cod Civ), priva al comodatario del derecho a retener la cosa en garantía de lo que deba el comodante por razón de gastos hechos en la cosa.

OBS.DEL SUMARIOS 1996-III-430/432, SALA II CC0002 NQ. CA 356 RSD-430-96 S 16-7-96, Juez GARCIA (sd)

CARATULA: SENaida CASAS TERESA c/ SEPULVEDA JUAN A s/ DESALOJO.

Jurisprudencia Sintetizada. Provincia de Córdoba. Sumarios. Fallos Sumarios. Provincia de Córdoba. SENTENCIA. TRIBUNAL SUPERIOR. CIVIL Y COMERCIAL. Ref. POSESIÓN: Inmueble: Acto posesorio; Tenencia. DESALOJO: COMODATO: Prueba del contrato; Obligación de restituir. Procikieviez Luis Andrés c/ María Cristina Serrano - Desalojo s/ Desalojo - Recurso de Casación 23/05/2000

La posesión se integra por el "corpus" (detentación material de la cosa) y el "animus" (ánimo de dueño). Aún cuando el art. 2384 del C.C. reputa como acto posesorio de los inmuebles "su ocupación, de cualquier modo que se tenga", ello no implica que el ocupante de la ficha pueda, con solo su condición de tal, pretender acreditada la calidad de poseedor. Los actos que se enumeran enunciativamente en el citado dispositivo son equívocos, ya que pueden ser realizados tanto por el poseedor como por el detentador, y si algo definen es el "corpus", nunca la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad a que se refiere el art. 2351 del mismo Código. Siendo así, el ocupante debió abonar su pretendida calidad de poseedor con la vinocación y prueba de la causa de su ocupación (arg. art. 2353, C.C.) o acreditando hechos que, por su entidad, demuestren la intención de ejercer sobre la cosa el derecho de propiedad (pagar impuestos, contratar, introducir mejoras, etc.). El actor no necesita probar el contrato de comodato o la tradición, ya que el tenedor está siempre obligado a restituir el inmueble al propietario, mientras no acredite un título que le acuerde derecho a continuar en la tenencia (art. 2461, 2462 y 2465, C.C.). La acción de desalojo es procedente contra cualquier tenedor obligado a restituir el inmueble (art. 748, ley 1419), por lo que, aún no demostrado el comodato, el desahucio es procedente mientras el actor demuestre su condición de propietario y el demandado no acredite derecho a permanecer en la tenencia.

2- El juicio de desalojo la causa petendi, en cuanto termino "esencial" de la litis, radica en la condición de tenedor obligado a restituir que se atribuye al demandado y el derecho del actor a recibir esa restitución. La calificación jurídica que se ajuste a ese vínculo obligacional (comodato, locación, mera ocupación ilegítima) no es, en principio, un extremo esencial de la litis ni condiciona el contenido de la sentencia si, su alteración no lesiona el derecho de defensa del accionado. El ocupante demandado como comodatario no puede frustrar el progreso de la demanda acreditando su condición de simple intruso. Tan solo acredita ser tenedor ilegítimo de la casa, calidad esta que lo obliga a restituir el inmueble al propietario.

#### IV.-PRUEBA:

DOCUMENTAL: fotocopia y original de Escritura N° .... de Título de Propiedad a favor de Sra. .... del inmueble sito en la calle ..... número ..... de la localidad de ....., Partido de ....., Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: .., Sección .., Manzana: .., Parcela: ... Partida Inmobiliaria: ....., bono ley, anticipo ius previsional.-

TESTIMONIAL: Se ofrece la declaración de las siguientes personas, las que responderán a tenor del interrogatorio que será ofrecido en su oportunidad.-

1) ? ..... con D N I, número ....., con domicilio real en la calle .... número ....., de la Localidad de ....., Partido de ....., Provincia de Buenos Aires.-

2) - ..... con D.N.I número ....., con domicilio real en la calle ..... número ....., de la Localidad de ..... Capital Federal.-

3).- ..... D.N.I ..... con domicilio real en la calle .... nro ....., de la Localidad de ....., Partido ....., Provincia de Buenos Aires.-

POSICIONES: que deberá absolver los demandados al tenor del pliego que adjunto en esta oportunidad.

#### PERICIAL CALIGRAFICA. ESCAPOMETRICA Y QUIMICA EN SUBSIDIO:

Desde ya se deja impugnada toda documentación que me sea atribuida y que no sea expresamente reconocida en autos. Haciendo expresa reserva de solicitar las peritaciones del epígrafe a fin de que los expertos, con los medios que son comunes, se expidan sobre la autenticidad y / o pertenencia de firmas de la documentación dubitada. Idéntica reserva se formula para el supuesto caso de que el accionado desconozca la documentación que se le atribuya, o a un tercero, o un tercero citado a tal fin.

#### V.- FACULTAD DE DILIGENCIAMIENTO:

Se solicita se tenga por autorizado a la Dra ..... y/o Dra.

..... To .., Fo ... CA.. y /o Dra. ...., indistintamente, para efectuar durante toda la tramitación de este expediente, desgloses de documentación, trámites de cédulas, oficios, mandamientos y /o exhortos.--

#### VI. PETITORIO:

Por todo lo expuesto, solicito a V.E.

Me tenga por presentada, parte y por constituido el domicilio legal indicado.--

Se tenga presente las autorizaciones e intimaciones solicitadas.-

Se tenga por agregada la prueba documental acompañada y por ofrecida la restante.-

Se certifique por el Actuario las copias acompañadas y se autorice el desglose de los originales.-

Se haga lugar a la demanda en todas sus partes, condenando a desalojar el inmueble que ocupan a los aquí demandados y a cualquier otro ocupante del bien de exclusiva propiedad de la actora, con expresa imposición de costas.

-

Proveer de Conformidad

SERA JUSTICIA.-