

Demanda de Desalojo por Falta de Pago, Inquilino Desconoce el Carácter de Dueño del Inmueble del Locador

PROMUEVE DEMANDA DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO.

Señor Juez:

_____, DNI _____, por derecho propio con domicilio real en _____, con el patrocinio letrado del Dr. _____ T° __ F° __ del C.P.A.C.F., Monotributista, CUIT _____, Tel _____, correo electrónico _____@_____, con domicilio electrónico _____ y constituyendo domicilio legal en la calle _____ (zona de notificación __) a V.S. me presento y respetuosamente digo:

I.- PERSONERÍA

Que con copia de la escritura del inmueble acredito ser titular dominial de la propiedad por la cual se inicia el presente proceso de desalojo, solicitando se tenga por cumplido a sus efectos.

II.- OBJETO

En el carácter invocado, en debido tiempo y forma vengo a promover demanda de desalojo contra _____, con domicilio en la calle _____, de la Ciudad de Buenos Aires.

La presente demanda se hace extensiva a la Sra. GARANTE, _____, DNI _____ y subinquilinos y/o ocupantes, tendiente a la desocupación del inmueble dado en locación, y atendiendo a que el contrato locativo que nos vinculara se encuentra vencido y con causa en la falta de pago de varios meses del canon locativo y las demás obligaciones asumidas en dicho instrumento por el locatario, con expresa imposición de costas al accionado y a los fiadores.

III.- HECHOS

En fecha __ de _____ del año ____ suscribimos con el demandado el contrato locativo respecto del local comercial sito en la calle _____, de esta ciudad, y dicho contrato fue suscripto como fiadora por la Sra. Garante, la Sra. _____ en la misma fecha, afianzando las obligaciones asumida por el Sr. _____.

El contrato de locación suscripto poseía una vigencia de __ meses, (desde el _____ hasta el _____), con un canon locativo fijado en la suma de pesos _____ (_____) mensuales.

El último mes abonado por la locataria ha sido el de _____ de _____, adeudando todos los meses restantes hasta la fecha y demás gastos asumidos en el contrato, como impuestos y servicios.

Ante la falta de pago, pese a los reiterados reclamos, todos infructuosos y que el atraso en el pago de las obligaciones asumidas fueron continuos y manifiestos, en fecha __/__/__ procedí a remitir carta documento CD. _____ al Sr, inquilino a los fines de notificarle que el contrato no sería renovado y que debería restituir el inmueble el día en que el mismo finalizare, es decir el __ de _____ de _____, en el mismo estado de conservación que le fuere entregado, con dicha intimación ha quedado cumplida la intimación al pago en los términos que impone el art. 5 de la ley 23.091.

En fecha __/__/__ recibí la contestación a mi misiva por parte del Sr. _____, mediante CD _____, mediante la cual el inquilino desconoce mi calidad de titular del inmueble locado y procede a realizar una serie de manifestaciones falsas e improcedentes respecto de la intimación que le fuere cursada respecto de la rescisión del contrato de locación.

Siendo así y evidenciando la actitud maliciosas y dilatoria del Sr. _____ en fecha __/__/__ procedí enviar una nueva carta documento CD _____ desconociendo la totalidad de sus dichos falsos y nuevamente volví a intimarlo a los fines de que una vez vencido el plazo de vigencia del contrato que nos vinculase procediera a restituir el local y abonase las sumas adeudadas por la totalidad de los conceptos por los cuales se obligó en el contrato pertinente.

Posteriormente, en fecha __/__/__ el inquilino, Sr, _____ contestó mi misiva simplemente retirando y ratificando los dichas improcedentes y falaces de su anterior misiva.

Asimismo, la misiva enviada en fecha __/__/__/ también fue remitida a la Sra. Garante _____ CD _____ a los fines de ponerla en conocimiento de la situación de incumplimiento del inquilino y atento la calidad de fiadora que ella mantiene respecto de la locación ejecutada en el presente proceso.

Todas las intimaciones practicadas fueron bajo apercibimiento de desalojo y accionar judicialmente contra el locatario y los garantes por el cobro de los alquileres adeudados, los demás gastos que están a su cargo y los daños y perjuicios ocasionados.

Es necesario destacar que todas estas intimaciones fueron dirigidas a los domicilios denunciados y constituidos por las partes en el contrato de locación suscripto en fecha __/__/__, y en dicho contrato se procedió a certificar las firmas de las partes por ante la Escribana _____ Titular del Registro Notarial Nro. _____ de Capital Federal con Matrícula Nro. _____.

Cumplido el plazo de ley (art. 5, ley 23.091) sin que haya sido abonada la deuda, no queda otra alternativa que recurrir a la vía

judicial para lograr la desocupación del inmueble en cuestión, por el demandado y cualquier otro ocupante del mismo en cualquier carácter.

IV.- CITACION DE TERCEROS

Atento que en la cláusula _____ del contrato de locación el fiador del mismo se obligó también al pago de los gastos y costas del juicio de desalojo, solicito la citación en carácter de terceros de _____, DNI _____, domiciliada en la calle _____, de esta ciudad.

V.- DESOCUPACIÓN INMEDIATA. CAUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 680 y 684 bis del CPCCN y en atención a las circunstancias narradas, solicito a V.S. que, una vez trabada la litis proceda a disponer la entrega inmediata del bien a dueño, bajo el tipo de caución que V.S., estime pertinente.

VI.- PRUEBA

Se ofrece la siguiente:

a.- DOCUMENTAL:

Contrato de locación original con las firmas del locatario, locador y garante certificadas por escribano.

Copia simple del título de propiedad del inmueble sito en la calle _____ de esta ciudad.

Cartas documento Nros. _____ AR, _____ AR y _____ AR.

b.- CONFESIONAL:

Se cite a los demandados a absolver posiciones a tenor del pliego que oportunamente se acompaña.

c.- INFORMATIVA:

Para el caso de desconocimiento de las cartas documento acompañado, solicito se libre oficio a Correo Argentino a fin de que se expida acerca de la autenticidad de las CD N° _____ AR, _____ AR, _____ AR, _____ AR Y _____ AR.

d.- PERICIAL

Para el hipotético caso de que la contraria niegue la autenticidad del contrato de locación o desconozca las firmas de este, solicito que oportunamente sea citada por el Perito calígrafo a formar cuerpo de escritura a fin de que el experto determine si es su firma la que luce al pie del contrato.

VII.- DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en la Ley 23.091, arts. 1505 y concs. Del Código Civil y Comercial de la Nación y en los arts. 676 y sgtes, del CPCC y en la doctrina y jurisprudencia imperante en la materia.

VIII.- AUTORIZACIONES

Se tenga por autorizados a los Dres. _____; _____ y _____, indistintamente y a examinar las actuaciones, retirar copias, realizar desgloses, retirar oficios, testimonios, cédulas y mandamientos y a realizar cualquier otra gestión referente al trámite del expediente.

IX.- PETITORIO

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

1°) Me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado y por constituidos los domicilios indicados.

2°) Tenga por ofrecida la prueba y por acompañada la documental.

3°) Se corra traslado de la demanda al accionado, y a subinquilinos y/o ocupantes, por el plazo y apercibimiento de ley.

4°) Se cite a los fiadores del contrato de locación a los efectos peticionados en el acápite IV.

5°) Oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, con costas al locatario y sus fiadores.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA