

DESAFECTACION DEL REGIMEN DE PROTECCION DE LA VIVIENDA

Solicita desafectación del régimen de protección de la vivienda

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 Tº, Fº, 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 promover formal juicio por desafectación del Bien de Familia contra ?????, con domicilio real en calle ?????, nro ??, piso ?, dpto ??? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble que se encuentra afectado al régimen de protección patrimonial del Bien de Familia, y sobre el cual se solicita su desafectación es el siguiente:

Ubicado en el Partido de ????, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle ?????, n° ??, contando con una Superficie de: ? mNomenclatura Catastral: Circunscripción ?; Sección Rural; Parcela ?, Subparcela ?, Polígono: ? Matrícula ??., UF ??, Polígono ? Partido de ????, Plano: ?, Parcela ?? Matricula, n°???-

En el caso y por los hechos que expondré, corresponde se ordene judicialmente su desafectación en atención a que en el caso no se dan los presupuestos básicos del fin perseguido con la afectación y mantenimiento al régimen de protección patrimonial de la familia, que consiste en que quien lo solicita debe residir en él y también los beneficiarios, haciéndolo en forma habitual y permanente en el inmueble, constituyendo el asiento continuo de su vivencia y residencia diaria, toda vez que el accionado no reside de manera habitual en dicha propiedad.

II.- HECHOS

El vínculo que existió entre nosotros resulta ser el siguiente: Quien suscribe resulta ser ingeniero civil estructuralista, posee una importante trayectoria en el ambiente profesional; de allí que resulté contactado por el accionado, quien me convocó a fin de confeccionar una serie de proyectos de viviendas unifamiliares con el fin de poder construir a modo de inversión.

Pasado el tiempo, no pusimos en contacto y luego de acordar mis honorarios profesionales, me encomendó la labor, es decir el proyecto aludido.

En ese marco, con fecha ? de ? de ?? suscribimos un convenio de honorarios profesionales que establecía montos y formas de pago. Así fue, que el momento de encomendarme el trabajo, me abonó la suma de pesos ?????? (\$???) , quedando pendiente de pago el importe de ?????? (\$???) , lo que originó la promoción de los autos caratulados ??? c/ ??? s/ EJECUTIVO? en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nro. ?, Secretaría ?, con asiento en calle Talcahuano 550, piso 6to., de la Ciudad, Autónoma de Buenos Aires.

Ese no fue el único compromiso incumplido por el demandado, sino que también suscribió a mi favor un pagaré por la suma de ??????- (\$???) el que a la fecha de su vencimiento no fue cancelado, lo cual motivó el inicio de los autos caratulados ??? c/ ??? s/ EJECUTIVO? en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. ?, Secretaría nro ?, con asiento en calle ?????, n° ??, piso ?, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En ambos procesos judiciales, se ha trabado embargo, sobre el inmueble de su propiedad.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ha informado que el inmueble se encuentra afectado al régimen del Bien de Familia.

En consecuencia, a los efectos de poder materializar la satisfacción de los créditos reclamados y que motivaran los procesos judiciales referidos, es necesaria la desafectación del Bien de Familia, con el fin de llevar adelante la realización del bien

III.- PROCEDENCIA DE LA DESAFECTACIÓN DEL BIEN DE FAMILIA

En primer lugar: porque no se respeta el régimen legal en cuanto a sus requisitos a los fines de su constitución y mantenimiento, no cumpliéndose en consecuencia el fin y objeto de dicho régimen, en cuanto a la residencia habitual y permanente en el bien, no existiendo familia que proteger atento que el constituyente además beneficiario y los otros dos beneficiarios *todos* residen en domicilios diferentes, e incluso en distintas localidades.

En segundo lugar: la propiedad adquirida y pretendida proteger con el Bien de Familia, es sumamente suntuosa, tratándose de una construcción de más de ? mts.2; multiplicidad de ambientes, jardín, quincho, parrilla, pile, otra casa para huéspedes con tres habitaciones.

En tercer lugar, porque su adquisición estaría destinada para arrendamiento es decir se alquila a grandes firmas multinacionales

para sus gerentes que residen en el país por un tiempo determinado. Obstando ello a la protección que brinda la ley 1394, toda vez que no existe la institución familia que la ley predica.

IV.- BENEFICIARIOS

Propiedad deshabitada:

Como se desprende del acta de constitución de Bien de Familia el demandado Sr. ?????, constituyó el mismo, nombrando como beneficiarios a él, y a sus padres ??? y ???

Desde ya se adelanta que ni el constituyente, ni los beneficiarios, tienen su residencia permanente en el lugar.

Acreditando lo expuesto, se acompaña carta remitida por la madre del accionado a mi estudio, donde hacía referencia a problemas estructurales en su finca a fin de poder consultarme y en ella consignaba el partido de la costa, al igual que su marido, lo cual demuestra que ni el accionado ni los beneficiarios jamás han residido en la citada propiedad.

A su vez me constituí en la propiedad cuyo desafectación persigo a fin de poder dar con el accionado y los vecinos me comentaron que no conocen el Sr. ?????, y que dicha casa resulta arrendada a grandes firmas internacionales a fin que recalen sus gerentes mientras duren sus funciones en la República Argentina.

V.- INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS

Único inmueble, donde deben residir con carácter permanente, tanto el titular del inmueble como los beneficiarios; que, desde su constitución tanto el adquirente, titular del inmueble como los beneficiarios, **vivan efectivamente en el inmueble**, siendo éste su único y permanente domicilio.

A su vez, los beneficiarios dejaron en claro vivir en el partido de la costa, domicilio por el cual me consultaron a fin de revisar sus estructura, habida cuenta la erosión que el salitre genera en la estructura metálica de su propiedad, -acompañé intercambio de mails que verifican mis dichos-.

VI.- INMUEBLE DE CARÁCTER SUNTUOSO

La propiedad cuya desafectación se solicita, es sumamente suntuosa, resultando evidente el ánimo de inversión, con claro objeto lucrativo, lo cual coincide con lo que previamente se ha manifestado, resultando totalmente contradictorio con el instituto que protege la figura de una vivienda única, en donde vive una familia, en donde se la debe proteger de las vicisitudes de la vida, a los efectos de que sus integrantes preferencialmente menores queden desamparados.

Adviértase que no viviendo en dicho lugar ni el constituyente, ni los beneficiarios, dicho inmueble conlleva un interés de inversión, lo cual no es protegido por el bien de familia.

VII.- DERECHO

Se funda esta acción en los términos de la Ley 1394, que dispone: Toda persona puede constituir en ?bien de familia? un inmueble urbano o rural de su propiedad **cuyo valor no exceda las necesidades de sustento y vivienda de su familia**, según normas que se establecerán reglamentariamente (art. 34, ley 1394). **-art 246 y 255 del Código Civil y Comercial de la Nación-**.

Concepto de familia:

A los fines de esta ley, **se entiende por familia la constituida por el propietario** y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad (sobrino, nieto o bisnieto), **que convivieren con el constituyente** (art 36, ley 1394).

El propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien (**art 41 ley 1394**), **-art 247 del Código Civil y Comercial de la Nación texto ley 26.994- extremo que no ocurre en la especie.**

VIII.- DESAFECTACIÓN DEL BIEN DE FAMILIA

Procederá la desafectación del ?bien de familia? y la cancelación de su inscripción en el Registro Inmobiliario: a) A instancia del propietario? b) De oficio o a instancia de **cualquier interesado**, cuando no subsistieren los requisitos previstos en los artículos 244, 256, 246 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.994, **o hubieren fallecido todos los beneficiarios.**

IX.- PRUEBA

Se ofrece la siguiente:

DOCUMENTAL:

- 1)- Copia de la Escritura traslativa de dominio otorgada con fecha ? de ? de ??, a través de la cual resulta adquirente el ???;
- 2)- Certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, con copia del acta de constitución del Bien de Familia, de fecha ???;
- 3)- Intercambio de *e-mails* realizado con los padres del accionado, donde consignan su domicilio en el partido de la costa debidamente certificados por ante notario.

INSTRUMENTAL:

a) Se acompañan copias simples de las causas ejecutivas perseguidas contra el accionado tanto en el fuero civil como Comercial caratuladas ??? c/ ??? s/ ??? Expte: n° ? y ??? c/??? s/ ??? Expte. n° ?

A su vez se deja manifestado, que de ser requeridas por V.S. se libre oficio a los citados Tribunales a fin que remitan las mismas.

CONSTATACIÓN: Se solicita se ordene librar mandamiento de constatación en el marco del art. 326 del Código Procesal, al inmueble ubicado en el Partido de ???, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle ???, n°?, contando con una Superficie de: ? MNomenclatura Catastral: Circunscripción ?; Sección Rural ?; Parcela ?, Subparcela ?, Polígono: ? Matrícula ??., UF ??, Polígono ? Partido de ???, Plano ?, Parcela ? Matricula, n° ??, a efectos que el Oficial de Justicia informe el estado de ocupación del inmueble. Se solicita se libre el mandamiento con facultades para requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio, rotura y cambio de cerradura, y demás facultades de estilo, a los efectos de concretar la medida.

INFORMATIVA: Se ordenen librar los siguientes oficios: AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, a fin de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble cuya desafectación se solicita, como asimismo del acta de constitución de Bien de Familia, respecto del mismo.

TESTIMONIAL: a fin de que declaren los siguientes testigos:

a)????, profesión ???, DNI ???? con domicilio en calle ???? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b)????, profesión ???, DNI ???? con domicilio en calle ???? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los testigos cuya citación se solicita depondrán respecto de la finalidad que persigue el accionado con la vivienda objeto de la litis y lo residencia habitual de los padres de éste. De esa forma se cumple con lo establecido por el art. 333 del Código Procesal.

X.- PETITORIO

Por lo expuesto se solicita:

a) Se me tenga por presentado, parte y constituido domicilio;

b) De la demanda instaurada se corra traslado al demandado, por el término y bajo apercibimiento de ley;

c) Se tenga presente el ofrecimiento de prueba, y su producción en el momento oportuno; solicitando la reserva de los originales;

d) Se autorice a la consulta de estas actuaciones al Dr. ???? y a la Dra. ???, quienes se encuentran facultados para efectuar desgloses, retirar copias y efectuar diligenciamientos.

e) Oportunamente se haga lugar a la demanda, desafectando el Bien de Familia constituido por el demandado sobre el bien de su propiedad, librando a su efecto el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-