

DESALOJO COMODATO

Promueve Demanda de desalojo 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 en tiempo y forma a promover acción de **Desalojo por cesación de comodato**, contra ?????, con domicilio en la Av ?????, n° ??, Edif. ?, Piso ?, Dto. ?, de la C.A.B.A., solicitando que al dignarse V.S. dictar sentencia, lo condene a desocupar el fundo de mi propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. Con costas. Asimismo y por implicancia de lo expuesto, se corra traslado de la presente demanda a inquilinos **y/o intrusos y/u ocupantes**, que eventualmente pudieran ocupar el inmueble objeto de autos, con las copias que la instruyen. II.- LEGITIMACIÓN A) ACTIVA: Atento a que la jurisprudencia ha otorgado acción de desalojo a toda persona que invoque un título de uso y goce del inmueble contra toda persona que tenga la tenencia actual de éste sin invocar título legítimo, y en virtud del informe de dominio actual adjunto, el suscripto en su carácter de condómino del inmueble sito en Av ?????, N° ??, entre ????? y ?????, unidad ?, del piso ?, Matrícula ???/ de Capital Federal, tiene legitimación activa para ejercer la presente acción. Sin desmedro de lo descripto en el apartado anterior, la nota al art. 2805 del Código Civil establecía que el actor está dispensado de acreditar la libertad de su fundo, *porque la propiedad es por su naturaleza un derecho libre, absoluto y exclusivo, y el demandado es el que debe probar la carga o servidumbre que pretende que reconozca el inmueble*. Ello es una consecuencia del principio enunciado en la última parte del art. 1888 del CCCN *Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado*. B) PASIVA: El actor concedió un préstamo precario de uso gratuito, sobre el fundo de su propiedad, al demandado de autos quien en carácter de tenedor precario ocupa a causa de un acto de tolerancia o liberalidad del propietario reconociendo en otro la propiedad; tiene legitimación pasiva en los presentes obrados en virtud de que la devolución del inmueble puede ser pedida en cualquier momento. III.- HECHO El demandado de autos, ????? de ? años de edad, quien además es el hijo de mi mejor amigo; con fecha ?, de ? de ??, le solicita al suscripto, que le efectúe un préstamo de uso momentáneo sobre el inmueble de la Av. ?????, n° ??, Edif. ?, Piso ?, Dto. ?, de la C.A.B.A., hasta tanto consiga una vivienda en alquiler, comprometiéndose también, a abonar los consumos, las expensas e impuestos que gravan la mencionada propiedad, mientras lo utiliza. Por consiguiente, y tratándose del hijo de mi mejor amigo, es que el actor le concede en la fecha antes mencionada un préstamo precario de uso gratuito sobre el fundo de la propiedad de la referencia, sin plazo, en los términos de los arts. 1533 y 1539 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.999. Ahora bien, y estando en presencia de un acto de tolerancia y liberalidad del propietario, es que el suscripto luego de dos años y tres meses desde que concediera el préstamo, decide solicitar al demandado la devolución de su fundo, efectuando reiterados reclamos verbales, y ante la reticencia de éste, se ve en la obligación de remitir con fecha ? de ? de ??, la siguiente CD ???, que se acompaña a la presente, y dice: *El que suscribe, ????? en mi carácter de condómino del inmueble sito en Avenida ?????, n° ?? Edificio ? Piso ?, ° de la CABA; lo intimo en los términos del art. 1539 del Código Civil y Comercial de la Nación, para que dentro del plazo de 4 días hábiles contados desde la recepción de la presente Carta Documento, proceda a desocupar junto a su grupo familiar y terceras personas, y por ende restituir el inmueble de referencia, que Usted ocupa en carácter de mero tenedor, en virtud de un préstamo precario de uso gratuito, que el suscripto le concediera oportunamente. De no desocupar y restituir el inmueble dentro del plazo citado anteriormente, procederé inmediatamente a iniciar las acciones judiciales que hubiere lugar por derecho*. Al respecto el art. 1533 dice que: *Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida*. Mientras que el art. 1539 establece por su parte que: *El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo: a) si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; ob) si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore*. La misiva citada *ut-supra*, fue recibida por el demandado en estas actuaciones, pero no contestada, tal como se desprende del resultado de consulta extraído de la página de Correo Oficial de la República Argentina S.A., que a la presente se adjunta como prueba documental. En efecto la jurisprudencia refiere acerca de la procedencia del juicio de desalojo, en los siguientes términos: El juicio de desalojo cabe sea promovido contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante (doct. art. 676 CPCCN), con la condición de que no se sostenga por parte de este que posee con ánimo de dueño. Si la ocupación de la demandada del inmueble reviste la seriedad suficiente, el reclamo de la propietaria del mismo debe transcurrir por los carriles de la acción de reivindicación, lugar donde se podrá discutir con amplitud acerca de las pretensiones de las partes. (Conf. Alvarez Carmen c/ Ruiz Blanca s/ Desalojo. Con voto de los Dres. De

Carli-Cazeauz-Font).En otro orden de ideas es dable manifestar en autos, que durante el plazo de 27 meses, transcurrido desde el préstamo precario hasta la solicitud formal de devolución, el demandado omitió abonar la totalidad de los impuestos, y las tasas que gravan el inmueble objeto del comodato, tales como las expensas comunes; tampoco abonó los consumos (servicio de teléfono e Internet; televisión por cable; Aysa; Metrogas y Edesur), y ello se desprende del certificado de libre deuda de expensas, y de las ? facturas por tales servicios que fueran abonados en su totalidad por el actor de autos, y a la presente demanda se adjuntan como prueba documental.Por todo lo expuesto, especialmente habiendo el accionado omitido responder a los lícitos reclamos del actor, y en razón de continuar con la postura reticente al impedir el uso y goce de su propiedad, es que se vio obligado a iniciar la presente Demanda de desalojo, a fin de garantizar al suscripto la libertad de ejercicio del derecho real de dominio.IV.- SOLICITA ENTREGA INMEDIATA - ART. 676 BIS CPCCNEn consecuencia de lo expuesto, y previa caución juratoria del suscripto, solicito se disponga la inmediata en

trega del inmueble, toda vez que el derecho de propiedad en que se funda esta demanda surge del informe de dominio actual que se adjunta, por lo que la nuda propiedad como el derecho al uso y goce del inmueble en cuestión han quedado definitivamente consolidados en cabeza del actor.Para el supuesto que la demandada y otros intrusos que eventualmente pudieren estar viviendo dentro del mismo, se negasen a entregar el inmueble en el plazo fijado por V.S., solicito se disponga, conjuntamente con la inmediata entrega del inmueble, la orden de librar mandamiento de lanzamiento con habilitación de días y horas inhábiles, con facultades para allanar domicilio y requerir el auxilio de la fuerza pública, permitiendo a los autorizados a correr con su diligenciamiento.V.- PRUEBAA.- DOCUMENTAL: La acompañada con la presente y consistente en: Informe de dominio actual, una carta documento, movimiento de pieza postal, certificado de libre deuda, y? facturas de servicios.B.- CONFESIONAL: Se cite a la demandada a absolver posiciones a tenor del pliego que se acompañara en sobre cerrado.C.- INFORMATIVA: Se libren los siguientes oficios:1) AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL, a efectos de que se sirva informar a nombre de quien está inscripto el dominio y desde que fecha, el inmueble sito en Av. ?????, n° ??, Edif. ?; entre ????? y ?????, unidad ?, del piso ?, Matrícula ??? / ? de Capital Federal.2) AL CORREO OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA S.A., para el supuesto caso de desconocimiento por parte de la demandada del despacho telegráfico adjunto, tengan a bien informar acerca de la autenticidad y/o legitimidad del mismo, fecha de emisión y recepción por parte del destinatario.3) A la ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIF. ? (?????, n°/? C.A.B.A.); a ?????; a ?????; a ??? S.A.; a ??? ARG. S.A.; a ? GAS S.A.; a fin de que subsidiariamente y para el caso de que la contraria desconozca el certificado de libre deuda y las ? facturas; se sirvan informar acerca de la autenticidad y/o legitimidad de los mismos, y si dicho servicio a la fecha de la contestación registra deuda alguna.D.- TESTIMONIAL: Se cite por el Juzgado a prestar declaración testimonial a las siguientes personas:1) ?????, argentina, DNI ?????, empleada, con domicilio real en calle ?????, n°?? de ??? Ptdo. de ?????) ?????, argentino, DNI ?????, (???), con domicilio real en calle ?????, n°?? Edif. ?, piso ?o Piso ?, de la C.A.B.A.VI.- DERECHOFundo el derecho de mi parte en lo dispuesto por los arts. 1539, 2274 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.994 y concordantes del CPCCN.VII.- PETITORIOPor lo expuesto, de V.S. solicito:A) Me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio procesal indicado;B) Se corra traslado al demandado y/o locatarios y/o subinquilinos y/u ocupantes de la presente demanda y de la documentación por el término y bajo apercibimiento de ley;C) Una vez trabada la litis, se decrete contra el tenedor precario y/u ocupantes que hubiere, la inmediata restitución del inmueble al suscripto dentro de los diez días de notificados, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública;D) Oportunamente se dicte sentencia de desalojo, con imposición de costas.Proveer de conformidad,SERÁ JUSTICIA.-