

DEMANDA DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Promueve Demanda de desalojo por falta de pago

Señor Juez:

????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, nº?, 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

Vengo en legal tiempo y forma a promover Demanda de desalojo por falta de pago, contra ????? y/o subinquilinos y/o ocupantes, de la finca ubicada en la ????? N° ?, Piso ?o Departamento ??, de C.A.B.A., solicitando oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo de la accionada y de cualquier otro ocupante del inmueble locado bajo apercibimiento de lanzamiento, todo con costas.

II.- HECHOS **Con fecha ? de ? de ??** celebré con la demandada un contrato de locación en relación al inmueble sito en la ?????, N° ??, Piso ?, Depto?, de C.A.B.A., estipulando como plazo de duración en la cláusula segunda el término de veinticuatro (24) meses, venciendo indefectiblemente 31 de mayo de ??

El alquiler mensual se fijó en la suma de pesos ?????, (\$??-), para el primer año y de pesos ????? (\$?) para el segundo, los que debían abonarse del 1 al 5 de cada mes en las oficinas de ??? Propiedades.

Los pagos se realizaron con normalidad hasta el mes de ??? de ?? inclusive. A partir del mes de ??? de ?? entró en mora, adeudando además los meses de ??? y ???, así como también las expensas que estaban a su cargo. Sin perjuicio de ello y pese a haber vencido el contrato, continúa ocupando el inmueble hasta la fecha. Frente a esta situación y luego de realizar una serie de reclamos verbales y telefónicos sin obtener resultado alguno, envió a la Sra. ????? la Carta Documento N° CD N° ??? a la demandada Sra. ????? que dice: *Atento el contrato de locación que nos une respecto del inmueble sito ????? N° ??, piso ? ° UF?? de Capital Federal, INTIMO a usted plazo 48 horas proceda a abonar los alquileres correspondientes a los meses de marzo de 2009 y abril de 2009 (\$?-por mes) con más los intereses punitivos y compensatorios (cláusula tercera del contrato de locación), como así también los gastos que la presente gestión de cobranza me ocasionan. Asimismo abone la deuda de expensas que la suscripta debió abonar por la intimación recibida por la suma de \$?? correspondiente a los períodos ? de ?? a ? de ?? (incluye intereses), que debieron ser abonados por usted (cláusula novena). En igual plazo exhiba los comprobantes de pago de ?? y ??, ?? y ??, donde no conste deuda hasta la fecha (cláusula novena del mencionada contrato). Todo bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales para el cobro de las mismas e iniciar las acciones legales para su cobro e iniciar las correspondientes por desalojo. A todo evento constituyo domicilio legal en ????? de ????? N° ?? (?) Capital Federal (Estudio jurídico?????, TE ????? ?????) DNI N°?????También enviamos a la garante, Sra. ?????, D.N.I. ??? CD N° ??? que fuera confeccionada en los mismo términos que la transcripta". Pese a los reclamos efectuados, tanto telefónicos como por vía telegráfica, el demandado continúa hasta la actualidad ocupando el inmueble objeto de autos sin abonar los correspondientes cánones.*

De lo relatado se desprende la actitud maliciosa del demandado en su actuar, quien continúa usufructuando el inmueble a la fecha, sin una clara intención de retirarse del mismo y entregar las llaves a la suscripta.

Por tanto, habiendo requerido la devolución del objeto de la locación, con resultado negativo, me veo obligado a promover la presente demanda en defensa de mis legítimos derechos.

En cumplimiento de un imperativo legal, vengo a poner en conocimiento del Tribunal que desconozco la existencia de subinquilinos y/u ocupantes en el inmueble objeto de esta demanda.

En consecuencia de lo expuesto y por las consideraciones que suplirá la basta ilustración de V.S. solicito que al dignarse dictar sentencia, haga lugar a la demanda y condene a la locataria, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar la unidad locada, bajo apercibimiento de ser lanzados por medio de la fuerza pública. Con Costas.

III.- NOTIFICACIÓN AL GARANTE

Solicito a V.S. se haga saber del inicio de la presente demanda a la garante, Sra. ?????, con domicilio en la calle ?????, N° ??, Piso ?o de C.A.B.A.

IV.- DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en lo dispuesto en los arts. 1187, 1198, 1200, 1222, 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación.

V.- DESOCUPACIÓN INMEDIATA

Solicito a V.S., conforme lo autoriza el art. 684 bis del CPCCN, ordene -una vez trabada la litis- la inmediata entrega del inmueble a

esta parte, bajo la caución que V.S. estime corresponda.

VI.- PRUEBA

Sin perjuicio de ampliar la misma en el estado procesal oportuno, vengo a ofrecer los siguientes medios de prueba, solicitando su oportuna producción:

- a) CONFESIONAL: Se cite a la contraria a absolver posiciones y reconocer documentos a la audiencia que se designará al efecto, bajo apercibimiento de ley.
- b) DOCUMENTAL: Se acompaña la siguiente:
 - 1- Contrato de locación original;
 - 2- CDs n° ??? y ???, de fecha ??/??/??
- c) PERICIAL CALIGRÁFICA: Para el supuesto en que la demandada negare las firmas que le son atribuidas, las que fueron certificadas por Escribano Público, solicito la designación de perito calígrafo único de oficio, quien previa aceptación del cargo ante el Actuario, procederá a realizar las diligencias necesarias y pertinentes para determinar si las mismas fueron puestas y pertenecen al puño y letra de la accionada.
- d) INFORMATIVA SUBSIDIARIA: Subsidiariamente y para el caso de desconocimiento por parte de los demandados de la carta documento acompañada, solicito se libre oficio al Correo Oficial a los efectos que informe sobre la autenticidad y recepción de las mismas.

RESERVA DE DOCUMENTAL: Se reserve la documentación original adjunta en la caja fuerte del juzgado, a cuyo efecto se acompañan copias para glosar al expediente.

JURISDICCIÓN: Hago saber a V.S. que las partes han pactado la Jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción, en la cláusula vigésima del contrato de locación, de donde surge su competencia para intervenir en estos autos.

VII.- PETITORIO

Por lo expuesto de V.S. solicito:

- a) Me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal indicado.
- b) Se agregue la documentación adjunta, reservando los originales en Secretaría.
- c) Se corra traslado de la demanda a los accionados por el término y bajo apercibimiento de ley.
- d) Se tenga presente la prueba ofrecida para su oportunidad.
- e) Se tenga presente el pedido de desocupación inmediata solicitado en el punto VI.
- f) Se autorice a las Dras. ????? y/o ????? a compulsar las presentes actuaciones, dejar nota, retirar copias, oficios y testimonios, extraer fotocopias, etc.
- g) Oportunamente se digne V.S. dictar sentencia haciendo lugar a la demanda, condenando a la accionada, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar la unidad locada bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas, las que solicito además se hagan extensivas a la garante.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-