

DIVISION DE CONDOMINIO FIJACION DE CANON LOCATIVO

Promueve Demanda por división de condominio y fijación de canon locativo

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

Que vengo por la presente a promover formal Demanda por división de condominio, y fijación de canon locativo contra ?????, ???con domicilio en Avenida????, nº?? de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de condómina del inmueble donde habita, matrícula FR??, Nomenclatura Catastral: Circunscripción?, Sección?, Manzana?, Parcela?, a fin que se sentencie disuelto el condominio, oportunamente se ordene el remate judicial, y se proceda a fijar el canon locativo por el uso exclusivo que aquella realizó desde el día?de?de 20?. (día en que quedó el 50 % indiviso a mi nombre) hasta la fecha que la cotitular aquí accionada desaloje el bien, con costas.

II.- HECHOS

De acuerdo al testimonio judicial librado en los autos ???c/?? y otros s/ Ejecutivo?, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº????, de fecha?. de?. de 20? debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal el día?de?de . en la matrícula nº ?anejado al presente bajo el anexo ??? resultado copropietario del cincuenta por ciento indiviso del inmueble ubicado en la calle ?????, piso ?, dpto. ? de esta Capital Federal y la accionada, Sra. ????? del restante 50% indiviso.

La demandada fue requerida para la división del condominio y fijación del canon locativo, en la audiencia de mediación fijada para el día ?de ? de 20?, por carta documento nº? Sin embargo la mediación se cerró por la imposibilidad de notificar a la requerida. Ante la negativa de la accionada en la etapa de mediación, he solicitado la división de condominio por remate judicial, libre de ocupantes y la fijación de un canon locativo en razón del derecho de uso que la accionada viene ejerciendo de manera exclusiva desde el día ? de ? de 20?, fecha en la cual quedó inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal la titularidad del 50% indiviso que detento, hasta el día en que ella desocupe la propiedad en objeto de la litis, con costas.

III.- BASE DE LA ACCIÓN

Resulta procedente la presente acción, en atención a la reunión de los requisitos que detallo a continuación.

Revisto el carácter de propietario del cincuenta por ciento indiviso del inmueble objeto de autos, tal como emerge del informe dominial acompañado.

El inmueble cuya división persigo no se encuentra sometido a una indivisión forzosa.

No existe entre los condóminos convención alguna que regle la suspensión o postergación del derecho a solicitar la división pretendida.

IV.- FIJACIÓN DE CANON LOCATIVO

Como la accionada se ha beneficiado económicamente al ocupar y disponer del bien, que también es mi propiedad, sin compensar ese beneficio obtenido, solicito a V.S. la condene a abonar los alquileres desde el día ?de?.de 20?, fecha en la cual quedó inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal mi titularidad del 50% indiviso, hasta el día en que desocupe la propiedad.

Es decir, el derecho de uso y goce de la cosa común, pertenece por igual a todos los comuneros, y en el caso como suele acontecer, no todos pueden instalarse en la vivienda para usarla, la privación que unos sufren de beneficio de otros debe serles compensada en dinero. De esta manera se trata de reglar una suerte de división de goce o uso -art. 2370 del Código Civil y Comercial de la Nación-

V.- DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en lo dispuesto por los arts. 2370, 1128, 2369, 2133, 1997, 1999 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.994, y 676 y sigtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

VI.- MEDIACIÓN

Con las actas de mediación que se acompañan, verifico haber dado cabal cumplimiento con la etapa de mediación, previsto por la ley nº 26.589.

VII.- PRUEBA

1) DOCUMENTAL:

- a) Testimonio judicial librado en los autos caratulados ??? c/ ?? s/ Ejecutivo, de fecha ?, de ? de 20?.
- b) Informe dominial actualizado del inmueble ubicado en la calle ?????, n??? de esta Capital Federal, matrícula n??
- c) Actas de mediación.
- d) Valuación Fiscal del inmueble objeto de autos.

2) CONFESIONAL:

Se cita a la accionada a absolver posiciones a la audiencia que V.S. fijara al efecto, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 417 CPCCN.

3) PERICIAL:

Se designe perito arquitecto de oficio a los fines que constate el inmueble y responda los siguientes puntos de pericia.

- a) Determine el valor del inmueble objeto de autos.
- b) Determine el valor locativo de la propiedad indicada.
- c) Estado de conservación de la misma.

VIII.- AUTORIZACIONES

Se autoriza a los Dres ?????, Tº, Fº y ????? Tº., Fº a tomar vista de las actuaciones, dejar nota, retirar mandamientos, testimonios, oficios, copias, efectuar desgloses etc.

IX.- TASA DE JUSTICIA

Conforme se acredita con pago adjunto es que se ha abonado la tasa de justicia devengada en autos.

X.- PETITORIO

Por todo lo expuesto de V.S. solicito:

- 1) Me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio procesal indicado.
- 2) Se corra traslado de la demanda en términos de ley.
- 3) Se tenga presente la prueba ofrecida.
- 4) Se tengan presentes las autorizaciones conferidas.
- 5) Oportunamente se haga lugar la demanda, decretando la división del condominio, fijar el canon locativo y oportunamente disponga la forma de dividirlo.
- 6) Se tenga por cumplido con el bono profesional previsto por el art. 51, inc. d, de la ley 23.
- 7) Con el número de CUIT denunciado se tenga por constituido mi domicilio electrónico.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-