

Modelo de Escrito

Demanda de desalojo por falta de pago, variante 2. PROMUEVE Demanda por DESALOJO DE PAGO. Señor Juez:.... , por derecho propio, con domicilio real en.... y constituyendo domicilio legal juntamente con mi letrado patrocinante en.... , a V.S. respetuosamente me presento y digo: - PERSONERÍA: Soy locadora de la propiedad tipo oficina, ubicada en.... , conforme lo acredito con el Contrato de Locación que acompaño. 2.- OBJETO: Vengo en el carácter invocado a iniciar formal Demanda de desalojo, por la causal de falta de pago de los alquileres, contra el señor.... (DNI.....), con domicilio constituido en.... , eventuales subinquilinos y/u ocupantes de la finca tipo.... , ubicada en la calle.... N°(entre el N°.... y N°....), unidad funcional número.... , de.... , solicitando que oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo de la accionada y de cualquier otro ocupante del inmueble locado, bajo apercibimiento de lanzamiento y todo ello con costas. 3.- HECHOS: a. ENTREGA DE LA UNIDAD LOCADA: En fecha.... día en locación al accionado, por un plazo de.... años, la finca de calle.... , piso.... , departamento.... , unidad funcional número.... , de.... b. UNICO PAGO DE ALQUILER EN.... MESES: Al recibir la propiedad y en ese mismo acto el locatario pagó el primer período de alquiler (del.... al....) y de allí en adelante no hizo pago más alguno, ni de alquileres ni de las expensas comunes de la propiedad horizontal y tampoco de los servicios de Aguas Argentinas e impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza de.... c. IMPAGO TOTAL DE ALQUILERES DESDE LA OCUPACION DE LA UNIDAD LOCADA: De acuerdo al art. 1556 del CCRA, los locatarios están obligados al pago puntual de los alquileres, entre otros compromisos, pero el demandado sólo pagó el primer período de alquiler al firmar el contrato y recibir la finca y después no pagó más, ni alquileres ni expensas, ni impuestos ni tasas. d. IMPAGO DE CARGAS INTEGRATIVAS DEL ALQUILER: El locatario incumplió sus demás obligaciones desde el primer vencimiento posterior a la entrega de la Unidad Locada, incluyendo las expensas comunes de la propiedad horizontal, el impuesto del GACBA y las tasas por servicios de Aguas Argentinas, a los que contractualmente se había obligado a pagar y que integraban el alquiler o precio de la locación. e. INTIMACION DE PAGO (ART. 5 LEY 23.091) POR «CARTA DOCUMENTO»: Dejo constancia que con fecha.... cursé al locatario y al domicilio constituido en el contrato, carta documental N° CD.... (fecha....) de intimación de pago, que con constancia de recepción en fecha.... agrego, con la cual se cumplimentó lo dispuesto por el art. 5 de la ley 23.091. f. INCONTESTACION DEL LOCATARIO A INTIMACION DE PAGO: Mi intimación no recibió respuesta alguna del.... (inquilino; locatario), a pesar de haber transcurrido ya casi.... (...) meses y estar en mora en los pagos de alquileres desde el.... (casi.... meses). g. MORA SUPERIOR A.... MESES SIN PAGAR ALQUILERES: A pesar de todos los intentos verbales realizados y la carta documental enviada para lograr el pago de los alquileres adeudados, hasta la fecha y habiendo ya vencido concretamente el plazo impuesto por el art. 5° de la ley 23.091, no he logrado percibir alquiler alguno, por lo cual me veo en la necesidad de iniciar esta acción, reservándome los derechos por daños y otros rubros contra el locatario y por alquileres y daños y perjuicios también contra el fiador del locatario, señor.... (DNI.....). - SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES: Como ignoro la existencia de subinquilinos y/u ocupantes (expresamente prohibidos en el contrato de locación) en la finca objeto de esta acción, me remito a lo que resulte de la diligencia de notificación, según lo que informe el Oficial Notificador, sobre la obligación de los locatarios de denunciar la existencia de subinquilinos y/u ocupantes, conforme lo establecido en los arts. 681 y 684 del CPCCN, aunque reitero y aclaro que tanto la cesión como la sublocación se encuentran prohibidas en el contrato. 5.- DERECHO: Fundo mi derecho respecto a esta acción en los arts. 1556 y conc. del CCRA, 5° de la ley 23.091 y 681, 684 y conc. del CPCCN. 6.- COMPETENCIA: V.S. tiene competencia para entender en este proceso, tanto por su materia, como por la ubicación de la Unidad Locada y decisión contractual de las partes. 7.- PRUEBA: Ofrezco la prueba siguiente: 7.a. Documental: Contrato de Locación del inmueble a desalojar y carta documental y aviso de recibo que se agregan; 7.b. Pericial caligráfica: Para el hipotético caso de que la contraria niegue la autenticidad del contrato de locación o desconozca las firmas insertadas en éste, solicito que oportunamente sea citada por el Perito de formar cuerpo de escritura a fin de que el experto determine si es su firma la que luce al pie del contrato; Solicito se practique pericial caligráfica, scopométrica y química, para el caso que la parte demandada agregue al expediente documentación cuya firma y/o texto se atribuya a esta parte y la misma no sea objeto expreso de reconocimiento. A esos efectos el peritaje versará sobre: 1) Autenticidad de firmas y texto; 2) Contemporaneidad de firmas y texto; 3) Si los documentos presentan alteración, tanto como enmiendas, raspaduras, lavados, etc. 7.c. Confesional: Se fije audiencia para que la locataria demandada en autos absuelva posiciones a tenor del pliego que oportunamente acompañaré bajo apercibimiento en caso de incomparecencia de tenerla por confesa en los términos del art. 417 CPCCN. 7.d. Informativa: Selibre oficio al Correo Argentino, a fin que informe sobre la remisión, autenticidad y contenido de la «carta documento» y del «aviso de su recepción». 8.- CERTIFICACION DE COPIAS Y RESERVA DE DOCUMENTACION: Toda la documentación original acompañada solicito sea reservada en la caja de seguridad del Juzgado, por razones de seguridad, para lo cual proveo de

copias simples, para que se ordene sean certificadas por el Actuario y agregadas al expediente. 9.- AUTORIZA: Autorizo a diligenciar cédulas, oficios, tomar vistas del expediente, retirar en préstamo y cualquier otra diligencia que fuere menester para la prosecución del presente pleito a los doctores.... - BONO (ART. 51 LEY 23.187) Y TASA DE JUSTICIA: Acompañar el bono y la tasa respectivos. 1- PETITORIO: Por todo lo expuesto a S.S., solicito: a. Se me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal indicado; b. Se disponga la guarda de la documentación original agregada; c. Se corra traslado de la demanda interpuesta por el término de ley, al domicilio constituido contractualmente por el demandado; d. Oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo del accionado y de cualquier otro subinquilino y/u ocupante del bien locado, con expresa imposición de costas. Provea V.S. de conformidad. SERA JUSTICIA. OTRO SÍ DIGO:.... , Con el objeto de probar la verosimilitud del derecho de mi parte, ofrezco la información sumaria abonada por los señores.... (nombres, profesión y domicilios). ES TAMBIEN JUSTICIA.