

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 realen.... y constituyendo domicilio legaljuntamente con mi letrado patrocinante en.... , a V.S. respetuosamente mepresento 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 formalDemanda de desalojo, por la causal de falta de pago de los alquileres, contrael señor.... (DNI.....), con domicilioconstituido en.... , eventuales subinquilinos y/u ocupantes de la fincatipo.... , ubicada en la calle.... N°(entre el N°.... y N°....), unidadfuncional número.... , de.... , solicitando que oportunamente se dictesentencia que decrete el desalojo de la accionada y de cualquier otro ocupantedel inmueble locado, bajo apercibimiento de lanzamiento y todo ello con costas. 3.- HECHOS: a. ENTREGA DE LA UNIDAD LOCADA: Enfecha.... dí en locación al accionado,por un plazo de.... años, la finca decalle.... , piso.... , departamento.... , unidad funcional número.... ,de.... b. UNICO PAGO DE ALQUILERESEN.... MESES: Al recibir la propiedad yen ese mismo acto el locatario pagó el primer período de alquiler (del.... al....) y de allí en adelante no hizo pagomás alguno, ni de alquileres ni de las expensas comunes de la propiedadhorizontal y tampoco de los servicios de Aguas Argentinas e impuesto deAlumbrado, Barrido y Limpieza de.... c.IMPAGO TOTAL DE ALQUILERES DESDE LA OCUPACION DE LA UNIDAD LOCADA: De acuerdoal art. 1556 del CCRA, los locatarios est n obligados al pago puntual de losalquileres, entre otros compromisos, pero el demandado sólo pagó el primerperíodo de alquiler al firmar el contrato y recibir la finca y después no pagómás, ni alquileres ni expensas, ni impuestos ni tasas. d. IMPAGO DE CARGASINTEGRATIVAS DEL ALQUILER: El locatario incumplió sus demás obligaciones desdeel primer vencimiento posterior a la entrega de la Unidad Locada, incluyendolas expensas comunes de la propiedad horizontal, el impuesto del GACBA y lastasas por servicios de Aguas Argentinas, a los que contractualmente se hablaobligado 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 constanciaque con fecha.... cursé al locatario yal domicilio constituido en el contrato, carta documental N! CD.... (fechaada ..) de intimación de pago, que consu constancia de recepción en fecha.... agrego, con la cual se cumplimentó lo dispuesto por el art. 5 de la ley23.09 f. INCONTESTACION DEL LOCATARIO A INTIMACION DE PAGO: Mi intimación norecibió respuesta alguna del.... (inquilino; locatario), a pesar de haber transcurrido ya casi.... (...) meses y estar en mora en los pagos dealquileres desde el.... (casi.... meses). g. MORA SUPERIOR A.... MESES SIN PAGAR ALQUILERES: A pesar de todoslos intentos verbales realizados y la carta documental enviada para lograr elpago de los alquileres adeudados, hasta la fecha y habiendo ya vencido concreces el plazo impuesto por el art. 5º de la ley 23.091, no he logradopercibir alquiler alguno, por lo cual me veo en la necesidad de iniciar estaacción, reservándome los derechos por daños y otros rubros contra el locatarioy por alquileres y daños y perjuicios también contra el fiador del locatario,señor.... (DNI.....). - SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES: Como ignoro la existenciade subinquilinos y/u ocupantes (expresamente prohibidos en el contrato delocación) en la finca objeto de esta acción, me remito a lo que resulte de ladiligencia de notificación, según lo que informe el Oficial Notificador, sobre la obligación de los locatarios de denunciar la existencia de subinquilinos y/uocupantes, conforme lo establecido en los arts. 681 y 684 del CPCCN, aunque reitero y aclaro que tanto la cesión como la sublocación se encuentranprohibidas en el contrato. 5.- DERECHO: Fundo mi derecho respecto a esta acción en losarts. 1556 y conc. del CCRA, 5º de la ley 23.091 y 681, 684 y conc. del CPCCN. 6.- COMPETENCIA: V.S. tiene competencia para entender eneste proceso, tanto por su materia, como por la ubicación de la Unidad Locada ydecisión 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 derecibo que se agregan; 7.b. Pericial caligráfica: Para el hipotético caso deque la contraria niegue la autenticidad del contrato de locación o desconozcalas firmas insertadas en éste, solicito que oportunamente sea citada por elPerito de formar cuerpo de escritura a fin de que el experto determine si es sufirma la que luce al pie del contrato; Solicito se practique pericialcaligráfica, scopométrica y química, para el caso que la parte demandadaagregue al expediente documentación cuya firma y/o texto se atribuya a estaparte y la misma no sea objeto expreso de reconocimiento. A esos efectos elperitaje versar sobre: 1) Autenticidad de firmas y texto; 2) Contemporaneidadde firmas y texto; 3) Si los documentos presentan alteración, tanto comoenmiendas, raspaduras, lavados, etc. 7.c. Confesional: Se fije audiencia paraque la locataria demandada en autos absuelva posiciones a tenor del pliego queoportunamente acompañaré bajo apercibimiento en caso de incomparecencia detenerla 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: Todala documentación n original acompañada solicito sea reservada en la caja deseguridad 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 TAMBIÉN JUSTICIA.