

Modelo de Escrito

Demanda de reconocimiento en calidad de locatario. RECONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DE LOCATARIO. Señor Juez:.... , por derecho propio, domiciliada en.... de esta ciudad, constituyendo domicilio legal en.... , a V.S. dice: Demando a.... , domiciliada en.... de esta ciudad. 2. Con fecha.... la demandada figuró adquiriendo de la suscripta la unidad.... piso.... de.... , aunque la operación se hizo al solo efecto de resguardar un crédito hipotecario de la demandada. Con ese motivo ya continuaría ocupando la unidad mediante el pago por mi parte de todos los servicios y de las expensas comunes. Si se considerara que la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad es sinónimo de propiedad en cabeza de la demandada, mi situación al menos figurativa en el inmueble debe ser la de locataria: no puede ser menos que esto. Las autoridades de la demandada quedaron en devolverme el bien cuando yo pudiera restituir lo adeudado y en ese trámite nos encontrábamos cuando las mismas fueron restituidas. Ese es el punto fijo de partida de la locación, y así entendiéndolo, es que continué pagando con toda puntualidad las expensas comunes de la unidad, como retribución acordada verbalmente en virtud de la situación muy especial e que me encontraba, y porque en apariencia de un momento a otro iba a retornar el dominio de la unidad en cabeza mía. Así las cosas, el.... la actora me ha exigido desocupar la unidad, sin más ni más, lo que estimo que no solamente no se ajusta a lo convenido, a lo prometido, a la realidad de los actos transcurridos y a la imposibilidad de dejar de un día para otro la vivienda. Sin perjuicio de reservar las acciones para obtener la declaración judicial de la simulación del acto de compraventa del.... escritura de compraventa N°.... inscrita en el Registro de la Propiedad del.... , matrícula.... actuando escribano a cargo del escribano.... de esta ciudad, paso a argumentar lo siguiente. El supuesto dominio del inmueble por parte de la demandada emerge del contrato de compraventa a que se refiere la escritura aludida el boleto de compraventa del.... agregado con la misma o sea que su fuente sería un contrato de compraventa. a) No me corresponde desocupar la unidad que habito, en primer lugar, porque pese a figurar como vendedora soy la real titular del dominio, como he dicho antes. No obstante, sólo podré llegar a tener la apariencia legal de dueña luego que triunfe en el juicio de simulación. b) Si se considerara como válido el traspaso de dominio, tengo condición de locataria, de acuerdo al convenido, puesto en ejecución, y expensas y demás cargas que estoy pagando. Desde ese punto de vista y tomando como punto de partida del mínimo legal de permanencia del art. 1507 del CCRA modificado por la ley 1156, sería de un año y a contar de.... , cuando se me reconoce adjudica la condición de locataria. El lapso mínimo vencería entonces, en.... , y de allí para adelante tendría el lapso mínimo de desocupación de 90 días con arreglo a lo dispuesto por el art. 1610, inc. 2º, íd. Cód. c) Atinente a la compraventa y a la locación de que hago mérito, es por otra parte de aplicabilidad el art. 1198 del CCRA, en cuanto al derecho de solicitar reajuste directo de las prestaciones cuando por razones extraordinarias e imprevisibles el contrato se vuelve excesivamente oneroso para alguna de las partes: para mí, sería sumamente oneroso tener que desocupar la unidad, ya. O sea, que aun considerando al solo fin de este juicio como válida la compraventa y como vigente la locación la presencia de ambos contratos permite la aplicación de la teoría de la imprevisión, sin perjuicio del derecho de permanencia mínima del art. 1507 CCRA y del mínimo plazo de lanzamiento del art. 1610 íd. Cód. Es hecho de pública notoriedad que no necesita de prueba que hoy no hay unidad alguna de ningún tipo en locación en el mercado, por lo cual, de tener que desocupar ahora, mi familia no tendría otra alternativa que el banco de una plaza. Si es así, el hecho extraordinario e imprevisible del retiro de las unidades del mercado, origina no solamente una necesidad de reajuste contractual, sino también un real estado de necesidad, acerca del cual no vale la pena extenderse, porque siendo el carácter habitacional de la unidad de que hablo, la misma efectúa la cobertura de la necesidad originaria de vivienda, de todo ser humano. Por cuya razón, para el caso eventual de que la demandada insistiera en el ejercicio de un dominio real, para el caso de que sostenga que no existe locación o que pudiera no atenderse a las prolongaciones a que me he referido por aplicación de los mínimos arrendaticios legales, y para el supuesto de que se entendiera que en virtud de los contratos descriptos igualmente hay derecho a desalojarme para esa circunstancia vencidas todas las instancias y con resultado adverso a mí y con carácter supletorio de invocada la teoría de la imprevisión, solicitando que se revisen dichos contratos judicialmente, otorgándome como mínimo, como plazo de desocupación y sin perjuicio de la acción por simulación que dejé reservada hasta junio de ..., momento en que conceptúo que de una u otra manera podremos tener, mi marido y mi familia, y yo, otro asiento habitacional, o podremos satisfacer la necesidad de vivienda de algún otro modo. Sostengo hallarme en el supuesto del art. 1198, 2º parte, del CCRA, no tener culpa ni hallarme en mora, circunstancias que acreditaré debidamente en el período de prueba del presente proceso. 5. Ofrezco como prueba la confesión del representante legal de la demandada, la declaración de los tres testigos cuyos datos siguen y el libramiento de oficio al Registro de Contratos Públicos del escribano para que se remitan copias autenticadas del boleto y escritura individualizados en este escrito. Adjunto a título de muestra algunos de los recibos de pago de expensas comunes debiéndose oportunamente oficiar al administrador del consorcio del edificio referido en este escrito para informe sobre autenticidad. Datos de los testigos:.... (nombre, profesión y domicilio). PETITORIO: a) Se me tenga por parte,

presentada y domiciliada; b) Se tenga presente lo expuesto y prueba ofrecida; c) En su hora, se haga lugar a esta demanda en todas sus partes, con costas, declarando mi derecho de permanencia en el inmueble objeto del juicio conforme y en los subsidios pedidos; d) Se tengan presentes las reservas formuladas. SERA JUSTICIA. OTROSÍ DIGO: Adjunto además dos recibos que he pagado por arreglo de la terraza. El oficio al administrador del consorcio deberá pedir se informe si se ha pintado el frente y arreglado la terraza, si yo pagué esos conceptos, sus fechas, montos, etc., y si he pagado puntualmente las expensas comunes a partir de la venta a la demandada. ESTAMBIEN JUSTICIA.