

## Modelo de Escrito

**Demanda por resarcimiento a terceros en expropiación.** PROCESO SUMARIO. Señor Juez:.... , con domicilio real en.... y representadas por.... , constituyendodomicilio legal en.... , a V.S. decimos: Demandamos a.... , unidad.... , piso.... , unidad.... ,piso.... y.... , unidad.... , piso...., pidiendo la citación como tercero interesado del Consorcio de Propietariosde.... , de.... , portería (representante legal o administrador debidamenteacreditado). Todas las unidades y la portería pertenecen al edificio citadode.... 2. La demanda la instauramos en título de dueños de lasunidades.... , local.... , locales.... y.... , y.... local.... , y detodos los locales comerciales de la denominada Galería.... del edificio a que nos referimos en el ap. Justificamos los dominios adjuntando original certificado de los títulos depropiedad pero asimismo y desde va dejamos pedido se oficie al Registro de laPropiedad para que se informe sobre las titularidades del dominio de todas ycada una de las unidades descriptas. Respecto de.... se adjunta en estatutos y nombramiento de directorio/distribución de cargos; respecto de.... , por no contar con otros comprobantes, se oficiará esa.... , al domicilio que figura en el respectivo título de propiedadrequiriendo se informe sobre calidad y representación de.... de la misma. Con relación a la sucesiónde.... , además de adjuntarse certificado de designación de administradora, seoficiará al Juzgado y Secretaría de esa sucesión para que se certifique sobre la designación aludida, sobre la declaratoria de herederos y los caracteres devinculación jurídica de.... de.... en dicho sucesorio. Dejamos constancia que demandamos en conjunto a losaccionados a quienes también tomamos en conjunto como propietarios que aparece las unidades de vivienda del edificio de que hablamos, según las planillasque se nos pasan por la administración del edificio, pero debe encenderse como lo que interesa es demandar a los dueños de todas las restantes unidades deedificio que esta acción quedará dirigida contra quienes resulten propietarioso si alguno de los mencionados en el ap.... , de este escrito no lo fuera; acuyos fines, desde ya, también pedimos se requiera informe al respecto delRegistro de la Propiedad. Fundamos el litisconsorcio activo y pasivo en losarts. 87 y 88 CPCCN y arts. 691 ss. y conc. del CCRA. Citamos como tercero de intervención obligada alConsorcio (art. 94 CPCCN porque los efectos de este juicio también alcanzarán aél <art. 96 «in fine», íd.>). 5. Adjuntamos los siguientes instrumentos: a) Los títulos depropiedad y los demás comprobantes sobre personería que precedentemente hemosmencionado; b) Reglamento de Copropiedad del edificio, acerca del que si fueranegado se oficiará al Registro de la Propiedad; c) Comprobante de depósitos porpesos.... ); d) Liquidaciones de gastos de expensas de agosto y setiembrede.... del edificio del rubro y listade copropietarios, que tomamos en cuenta para demandar, en tres folios; e) Seisrecibos de.... (Cía telefónica) de las cartas documentales; f) Seis cartasdocumentales al consorcio, al consejo de administración del consorcio y aladministrador a ese momento; g) Un infolio de.... fojas y una tarjeta remitidos a los actores por.... ,administrador de ese momento; h) Dos cartas documentales remitidas al entoncesadministrador y al consorcio por los actores; i) Una carta documental con invitación a asamblea para el.... ; j) Tres actas de constatación de hechosproducidos por las partes referente al asunto que motiva este proceso; k) Cartadocumental de rechazo (del.... ) de la adversa; l) Cartas documentales dereclamamos de expensas a todos nosotros, de similar tenor, y por los meses.... ; m) Carta documental única remitida por.... , autorizado para dicha contestación, conforme lo ratificamos en este acto: rechazamos los reclamos y nos remitimos al presente juicio. Con un gran esfuerzo y un considerable gasto hemos logrado fotocopiar los títulos de propiedad de los que adjuntamos para cada uno de losdemandados. Con respecto a la demás pro usa y diversa documentación que hemos tenido que agregar toda ella de conocimiento de cada uno de los demandados y del consorcio atenta la dificultad, cantidad, etc., por economía procesal, conforme al art. 121 CPCCN, pedimos se nos libere de agregar dichas copias, sin perjuicio de que puedan examinarse los originales en Secretaría. 6. Esta demanda persigue dejar sin efecto, anular o reformar una cláusula del Reglamento de Copropiedad y se declare el pago por consignación de las expensas de los locales en el inmueble objeto del juicio, por los meses de agosto y setiembre de.... por.... , como así de las expensas que mensualmente vayan venciendo. 7. Quiero dejar puntualizado lo siguiente. La jurisprudencia tiene establecido que cuando se paga por consignación, el pago debe ser hecho dentro de un plazo razonable al igual que la interposición de la demanda; porque de otro modo puede no reunirse el requisito del tiempo. En este caso, jugaron los siguientes factores que demoraron hasta hoy, de inmediato de entregar todo al abogado, la iniciación de este proceso. a) A pesar del resultado negativo de las actas que levantamos, el consorcio verbalmente se reservó para volver a estudiar el tema J contestar, y recién lo hace el.... intimando por carta documental el pago el.... b) Como se advierte por las fotocopias de certificaciones, testimonios, etc. los mismos se han ido copiando y se han obtenido entre mediados y fines de octubre de.... c) No ha sido fácil conseguir la instrumentación, datos de los testigos, datos de las cifras, datos de los demandados y su verificación, en forma inmediata; y tampoco preparar la demanda las razones cuantitativas y cualitativas (entre otras profusión de personas) concurrentes; con lo cual esta presentación se formula, dentro de un marco desentido común, lo más pronto posible. Desde otro punto de vista y en cuanto a la ilegitimidad de que se nos pretende seguir cobrando como dueños de las unidades de locales. gastos efectivamente

provenientes de las unidades habitacionales del edificio, servicios que nosotros no gozamos como dueños de locales sino que gozan los propietarios de las unidades habitacionales de este edificio, debemos también formular algunas precisiones: a) Cuando se impuso el sistema que atacamos de nulidad en esta demanda o que si no es anulado deberá ser reajustado o reformado, existía una determinada relación entre el valor de las unidades locales de nuestra pertenencia, las ventas que se realizaban en esos locales, los gastos por tasas e impuestos y las expensas y gastos ordinarios y extraordinarios del edificio; b) En las circunstancias actuales, la situación se ha tornado excesivamente onerosa para los actores de este juicio, por de pronto, porque tomada la relación del valor de nuestros locales a la fecha del reglamento y el monto de las expensas de ese momento, y comparando ambos rubros con las cifras actuales, se advierte que los gastos/expensas han aumentado en progresión geométrica y el valor de los locales ha aumentado muchísimas veces menos o en progresión aritmética; c) Cosas similares ocurren computando el ritmo de nuestras ventas u operaciones lucrativas en nuestros locales comparando ambas épocas y el incremento actual exagerado e inaccesible de las expensas; d) Si tomamos la renta probable de aquella época y las expensas de entonces y trasladamos ambos rubros a ahora, advertiremos la situación a la referida precedentemente. De ahí que ya no den nuestras fuerzas para el mantenimiento de una situación tan injusta como la que hemos venido soportando. Sin perjuicio de la prueba que se ofrece en el capítulo respectivo, los datos de los puntos a) hasta d) precedentes deberán merecer en autos la designación de perito tasador, lo que desde ya pedimos; además oficio a la administración del edificio para que remita las cuentas de expensas de las épocas mencionadas y oficio a casas de remate para informe similar: a...., de.... y a...., de.... Quedan ofrecidas estas pruebas. 8. Los hechos que motivan esta demanda se vinculan a la carga de las expensas comunes establecida en el Reglamento de Copropiedad agregado, y las cuentas pasadas por la administración también agregadas, conforme a todo lo cual mientras sumados todos los locales de la Galería.... cuyos dueños demandan en este juicio, cuentan con un porcentual del.... por ciento y también para votar, en tanto nominalmente cargan y se les pretende cobrar mucho más que lo que valen nuestras propias unidades, ya que nos solamente los porcentuales del art. 8º Reglamento de Copropiedad nos llevan.... por ciento, sino que nos obligan y hacen participar de gastos, impuestos, tasas, expensas, reposiciones, etc., de partes del edificio que para nada nos aprovechan, ni usamos. Consecuentemente nuestros porcentuales de pago de expensas deben reducirse a nuestros porcentuales respectivos de valor, parte y voto conf. art. 2º y conc. del reglamento, y sólo respecto de los servicios que disfrutamos, pues otra cosa origina un enriquecimiento sin causa de los demandados, cuya invalidez invocamos (art 499 nota, 1071, 953 y conc. CCRA). Se vinculan también al pago de las expensas por de.... y las que transcurran mientras dure este juicio y persista la actitud de los contra de no recibir lo que ofrecemos pagar, ni siquiera bajo protesta ni con reservas, a pesar de habérselos invitado a ello en nuestras cartas documentales del.... que rechazaron; los que se robustecen con las actas levantadas adjuntas. En la liquidación de agosto y en la de setiembre hemos puesto un «no» (las adjuntamos) a los rubros que no gozamos, no corresponden a nuestras unidades y no nos corresponde cargar y hemos tomado de lo que si corresponde, en cada caso, las sumas a pagar, que, por todos nosotros son \$.... (agosto) y \$.... (setiembre) ver dorso setiembre, en total los.... depositados en autos, dados en pago. 9. Coexisten varias razones para poner coto a este aprovechamiento abusivo de parte de los accionados: a) La pretensión de mantenimiento de ese porcentaje desnaturaliza el sistema de la ley 512 y es anulable a pedido de nosotros, como ahora lo hacemos (art. 8 ley cit., que en nuestro juicio es de orden público cuando se desnaturaliza el sistema, pese a la salvedad de admisión de convención en contrario, de dicha norma legal); b) Este acuerdo que resulta del R. de Copropiedad resulta excesivo y anulable conforme al art. 953-954 CCRA, confirmando un trato desigual para la misma cosa y votos por un lado y deber de pago por otro lado, que viola la garantía del art. 16 de la CN, por cuyo caso queda planteada la inconstitucionalidad del art. 6 de la ley 512 en cuanto que en el mismo pueda fundarse un trato desigual como el descripto y quede en oposición con el derecho de propiedad, art. 17 CN, y de igualdad, art. 16 íd., pues conforme al art. 31 CN, prevalece la CN 94 sobre una mera ley nacional; c) Sea como fuere y en subsidio queda desde ya planteada la necesidad de reajustar los términos de este contrato bilateral conmutativo de ejecución continuada que viene a resultar el Reg. de Copr. a que nos referimos, para lo que se invoca que acontecimientos imprevisibles y extraordinarios estado actual del país, costos, etc. nos producen gravísimo perjuicio puesto que se nos carga con cantidades y porcentuales confiscatorios en beneficio de las partes contrarias, sin que en parte nuestra exista culpa alguna, ni hayamos hecho otra cosa que cumplir mansamente una enormidad. Fundamos el pedido de reajuste de la cláusula en los límites de nuestros porcentuales sobre los servicios de que efectivamente gozan nuestras unidades, en el art. 1198 del CCRA. Ofrecemos como prueba además de la que hemos venido mencionando en el curso de este escrito, a: A) Confesional: Se citará a todos los demandados a absolver posiciones, reconocer documentos y firmas; si se las negara queda desde ya propuesta prueba pericial caligráfica. B) Testimonial: Se citará a declarar a los testigos.... (nombre, profesión y domicilio). C) Reconocimiento judicial: El juzgado se constituirá y determinará «in situ» y «de visu» la situación de los locales. D) Pericia: Se designará perito arquitecto para que teniendo en cuenta las extensiones y porcentuales de propiedad de nuestros locales en el edificio objeto del juicio (ver porcentuales de voto y de dominio del reglamento), determine la «carga justa» o carga técnicamente admisible o carga conforme a su participación en

la edificación y en el edificio, para nuestras unidades. Como así deberá analizar las liquidaciones adjuntas a estos autos e informar sobre los gastos que deben «Sí» o «No» cargar sobre nuestros locales, conforme al espacio físico de los mismos y ubicación, servicios recibidos, etc., en el edificio objeto del juicio. Acerca de los oficios pedidos en el ap. 7, parte final, de este escrito. En dichos libramientos se requerirá de lascasas de remates individualizadas, se sirvan informar a V.S. en estos autos acerca de: a) Valor posible de los locales objeto del juicio a la fecha de sanción del Reglamento de Copropiedad y valor actual; b) Valor posible de las expensas normales de esos locales a aquellas fechas y en la actualidad; c) Si cotejamos ambos momentos y con prescindencia a del caso especial presente, es exacto que el monto de los impuestos, tasas, expensas y gastos extraordinarios de los edificios de categoría y zona como el de autos en...., han elevado en una proporción mucho mayor al valor actual de los inmuebles comparado con el valor anterior y también comparado con la renta o productividad de aquella fecha y de ésta, e, igualmente en cuanto a la posible ganancia de locales comerciales, siempre comparando la fecha del reglamento con la actual. Acerca de los puntos de la pericia de tasación del punto 7 de este escrito. Se designará perito tasador a fin de que se pronuncie de conformidad con lo allí expresado y concretamente sobre los siguientes puntos de pericia: a) Tasación del valor de los locales de los actores a la fecha de aprobación del Reglamento de Copropiedad y determinación del valor en este momento; b) Tasación del valor de los impuestos y tasas fiscales de la fecha de aprobación del Reglamento de Copropiedad e informe sobre las actuales, entendiéndose que la estimación del valor antiguo debe fundarse de ser posible en boletas y recibos existentes de dicha época o en datos obtenidos de las oficinas públicas respectivas; c) Igual que el punto b) referente a la variación en ambos tiempos, de las expensas comunes; d) Sea o no posible contestar a los puntos precedentes y sea o no posible reunir los comprobantes instrumentales respectivos, se pide al perito el cálculo sobre el valor de los locales, de sus rentas y del rendimiento comercial de nuestros negocios en una estimación de la época del reglamento y la actual, al solo efecto de calcular lo que el perito deberá hacer si las expensas/gastos se han elevado en mucho mayor proporción, lo que se evaluará. PETITORIO: Por todo lo expuesto y razones de hecho y de derecho precedentemente suministradas, los presentantes, de V.S. solicitamos: Se nos tenga por parte, por presentados con el domicilio legal indicado, y por iniciada la presente Demanda de reajuste y fijación de cuota de expensas, rectificación de cláusula del Reglamento de Copropiedad del edificio a que se refiere el presente juicio, y demás posiciones referidas en el curso de este escrito; 2. Se ordene la agregación de la documentación acompañada ya aquella que está constituida por instrumentos privados, sea reservada en la caja de seguridad del Juzgado, glosándose las copias que adjuntamos, a estos autos; Se tenga presente todo lo demás expuesto, reservas formuladas y prueba ofrecida, que se producirá conforme a derecho, en la estación oportuna del juicio; Se tenga por oblada la tasa de justicia y se tenga además por agregada la boleta de depósito judicial que acompañamos por la suma de \$.... que forma parte de la consignación de expensas y gastos comunes de las unidades a que se refiere esta demanda- por el período a que la misma se refiere y respecto del edificio a que se alude en este juicio; a cuya consignación judicial y a las siguientes, deberá también hacerse lugar con costas; 5. Se cumpla traslado de esta demanda en la persona del administrador y/o representante legal del consorcio en la sede denunciada en este escrito, y respecto de cada uno de los demandados y/o consorcistas de este edificio; los que serán emplazados bajo apercibimiento legal; 6. En su hora, se hará lugar a la presente demanda en todas sus partes, con expresa imposición de costas. SERA JUSTICIA.]]>