

Modelo de Escrito

Nulidad de locación abusiva. PROCESO SUMARIO. Señor Juez:.... , por derecho propio, con domicilio real en.... , constituyendo el legal en.... , a V.S. digo: En este mismo Juzgado, Sec..... , tramita un proceso por beneficio de litigar sin gastos contra aquéllos que aquí serán demandados, por lo cual, conforme al art. 83 CPCCN, corresponde entender vigente el beneficio provisional de litigar sin gastos mientras tramita ese otro proceso, lo que deberá tenerse presente a los efectos de imprimir trámite sin demoras a este proceso sumario. 2. Demando a los Sres..... y.... , domiciliados en.... de esta ciudad. por nulidad de cláusula abusiva del contrato de locación a que más adelante me referiré; reservando acciones respecto del ejercicio de otras acciones por otras cláusulas igualmente abusivas según ese mismo contrato. Entre los demandados y el suscripto firmamos, el.... , un contrato de locación por dos años, respecto del inmueble de propiedad de los demandados, ubicado en.... de esta ciudad, cuyo contrato ha sido reconocido por ambas partes en los juicios «...c/... s/... » que tramita por ante el Juzgado.... , de.... , y «... c/... s/... » que originariamente perteneciente al Juzgado.... de.... , actualmente se encuentra con autojudicial de caducidad de instancia, en trámite en el Juzgado.... de.... En el juicio donde soy actor e presenté un original del contrato, y en el que soy demandado una copia del mismo: ambas partes conocemos hartamente dicho contrato. La locación ha concluido y he devuelto el inmueble judicialmente, pero falta resolver la validez de algunas cláusulas contractuales que son nulas a mi juicio. En el cap. 4 de mi demanda sumaria referida, puse de relieve la nulidad de cláusulas abusivas como las acumulaciones de multas y de intereses e hice reserva de accionar contra ellas, temperamento que la contraria aceptó en el cap. III de su contestación de la demanda, expresando que esas nulidades debían ser tratadas en otro juicio. Con ese motivo inicio el presente proceso, que, habida cuenta de las reservas que formulé en la parte inicial de siguiente escrito. **Objeto.** Exclusivamente, el planteamiento de la necesaria declaración de invalidez de la cláusula que a continuación individualizo. Ataco de inválida la cláusula 2º combinada con la 4º del contrato de locación individualizado, según la cual me corresponde pagar, por demora, intereses del... % (... por ciento) diario acumulativo del monto locativo y por cada período adeudado. Esta cláusula introducida al contrato predispuesto emanado de los demandados a último momento bajo la fuerte presión de la escasez habitacional y mi necesidad de vivienda y abusando y explotando mi necesidad extrema es repugnante no solamente al art. 953 del CCRA constituyendo al efecto un objeto ilícito y contrario a la moral y a las buenas costumbres sino también a las normas de los arts. 954 y 1071 y a la propiedad garantizada del derecho de propiedad del art. 17 de la CN, que queda invocado con los alcances de ley suprema de la Nación (arts. 31 y 75, inc. 12, CN94). Parado una idea a V.S. sobre los efectos de esta verdadera monstruosidad contractual impuesta, hago saber que en el proceso perimido el monto de los alquileres específicamente era de \$.... y el monto de los intereses pretendidos conforme a las cláusulas 2º y 4º era de \$.... Esto no puede ser desmentido por la contraria, ya que consta en el texto y liquidación formulada en su Demanda de cobro ejecutivo e he individualizado. Conforme a las normas de los arts. 953 y 954 del CCRA, este rubro realmente usurario origina la nulidad de la cláusula sin perjuicio de las acciones por el art. 175 bis del CPNA (leyes 934, 509, 23.974 y 2286), correspondientes a la instancia penal, que corresponden por separado ante el respectivo fuero. Teniendo en cuenta que la liquidación presentada por los contrarios llega a \$.... y que ahora reclaman extrajudicialmente \$.... , más lo que siga corriendo según las cláusulas 2º y 4º aludidas, venimos a hacer conocer que éste resulta hasta el presente el monto de este juicio, sin perjuicio de los intereses que corran; sumas sobre las cuales deberán cargar las costas que en su momento se impongan a los demandados. Como prueba de mi parte ofrezco la siguiente: I) Absolución de posiciones de los demandados a tenor del pliego que se presentará y reconocimiento de las firmas del contrato de locación que previamente se requerirá, por oficio, según lo pido más adelante. II) Declaración de los testigos señores.... (nombre, profesión y domicilio) que depondrán a tenor de los interrogatorios que presentaré. III) Oficio al juez del proceso sumario por mí iniciado pidiendo la remisión del original o copia fotográfica autenticada del contrato de locación; y a ambos juzgados de tramitación de los juicios denunciados para la remisión de los respectivos autos que se ofrecen como prueba. En el oficio al Juzgado.... se requerirá además se informe si es exacto que los actores reclamaron en dicho juicio y por tales cifras se siguió la ejecución, \$.... por monto de alquileres de.... de.... a.... del mismo año y por intereses de ese mismo período se reclamaban.... IV) Pericia contable. Se designará perito contador a fin de que mediante el estudio técnico de la liquidación que resulta de la Demanda de juicio ejecutivo a que me vengo refiriendo, se informe al Juzgado: a) Promedio mensual resultante del total del reclamo; b) Promedio mensual que correspondería al monto puro de alquileres y al monto de intereses allí calculados; c) Cuánto de intereses debería adicionarse conforme a los términos de la liquidación y del contrato de locación agregado al juicio, cláusulas 2º y 4º, hasta la fecha de presentación del presente escrito de demanda y hasta la fecha de la pericia; d) Respecto de la Demanda de cobro de alquileres tomando su total, qué porcentaje corresponde a alquileres puros y qué porcentaje corresponde a intereses; e) Respecto de las sumas finales resultantes a las fechas de presentación de esta demanda y fecha de pericia, qué porcentajes corresponderían según las liquidaciones y cláusulas enunciadas, a alquileres puros y a intereses. Se informará cada punto

con las operaciones respectivas. PETITORIO: Se me tenga por parte, por presentado y por constituido el domicilio legal indicado; 2. Se decurso de inmediato a la presente y se ordene la notificación de los demandados, teniendo en cuenta el trámite en este mismo Juzgado del beneficio de litigar sin gastos y lo ordenado por el art. 83 CPCCN; Se tenga presente todo lo expuesto en los instrumentos individualizados y reservas formuladas; Se tenga presente el monto calculado al presente juicio y demás circunstancias al efecto señaladas; 5. En su hora se haga lugar a la demanda y así se anule y reforme las cláusulas 2º y 4º del contrato de locación que quedan atacadas, en cuanto a la declaración por parte de V.S. de la invalidez de la aplicación de los intereses del... por ciento acumulativo del monto locativo por cada período adeudado. Con costas. SERAJUSTICIA.