

Modelo de Escrito

Proceso sumario, con medidas cautelares y caso federal. MEDIDAS CAUTELARES Y CASO FEDERAL. Señor Juez:.... por la Compañía...., conforme instrumentación adjunta, domiciliada en.... de esta ciudad, constituyendo domicilio en.... a V.S. decimos: I. PARTES Y PERSONERÍA: Actuamos en nombre de la Compañía...., de la cual somos socios gerentes conforme surge del contrato adjunto, con sus sucesivas modificaciones que también en copias se acompañan inscripto en el Registro Público de Comercio de.... con fecha.... Demandamos por cobro de pesos e indemnizaciones, ejercicio del derecho de retención, compensaciones, paralización de desalojo, etc., conforme lo desarrollaremos a continuación, por los resultados de la locación del inmueble.... de...., a y contra el órgano público...., domiciliado en...., debiéndosela notificar de la presente demanda en...., conforme a los hechos que a continuación relatamos. II. HECHOS: 1) Somos locatarios y tenedores de una Estación de Servicios en...., concesionaria de expendio de combustibles, lavado, engrasado y demás servicios complementarios, en pleno funcionamiento. 2) La locadora y propietaria originaria del inmueble era...., quien también ha dado poder a.... para que la represente. Según carta-documento del...., cuya fotocopia se agrega,.... habría donado el inmueble locado a...., por lo que ésta habría pasado a ser locadora (conf. art. 1498 CCRA) y como la carta invoca también la representación de...., es por ello que la demanda se dirige contra...., con más las personas que puedan surgir de la contestación que por ella se haga de esta demanda, todo ello conforme datos recogidos de los autos.... que tramitan en el Juzgado.... de...., y demás expedientes judiciales que en esta demanda individualizaremos. 3) Nuestra situación legal de sociedad comercial que explota el ramo de Estación de Servicios concesionaria de...., empresa ésta que se deberá citar como tercero interesado -conforme lo expresaremos más adelante-, ubicada en...., de esta ciudad responde a los siguientes antecedentes: a) Se origina el.... según testimonio cuya copia se adjunta inscripto en el Juzgado...., con fecha...., bajo los números en él detallados; b) Continúa con la escritura del.... y testimonios insertados, cuya copia se acompaña, inscripta en el libro de Sociedades Comerciales el...., según atestación del....; c) Continúa según contrato cuya copia se adjunta, del...., con inscripción en Sociedades Comerciales el...., con atestación de la misma fecha; d) Prosigue con la modificación del...., según copia adjunta de inscripción en el Libro de Sociedades de Responsabilidad Limitada del.... con atestación de igual fecha; e) Luego se reproduce la modificación según contrato comercial en copia también adjunta del...., con inscripción comercial del....; f) Finalmente según ampliación del...., con copias que también se acompaña, se formaliza el Acta...., Libro.... (ver legalización final). También agregamos copia de certificado de permiso de explotación de la Estación de Servicios, que se encuentra legalmente en forma según surge del tarjetón cuya copia se agrega, de fecha...., Expte...., a nombre de...., con relación al inmueble donde funciona la Estación de Servicios que explotamos, y copia de plano adjunto del inmueble concebido para Estación de Servicios y del cual liberación de acompañar las demás copias (conf. art. 121 CPCCN) por ser de difícil obtención. 4) Conforme lo decimos en el p. 1 de este cap., somos locatarios y tenedores de la Estación de Servicios que funciona en.... de esta ciudad, según surge de los elementos aportados y descriptos en el p. 3 de este cap. y del contrato de locación de fecha.... cuya fotocopia agregamos y cuyos originales se encuentran respectivamente en poder de.... y del martillero público...., este último con domicilio en.... También se adjuntan copias de tres recibos de alquiler. cuyos originales se encuentran en poder del martillero...., de cuyo texto surge que se otorgaban por el alquiler del local de Estación de Servicios que explotamos y referido al contrato de locación con....; eran firmados por diversas personas y se estampaban diversos beneficiarios: por ejemplo, el recibo del.... está firmado por.... y habla de que se entregará por él el importe a.... El del.... es firmado por.... sin indicar para quién. El del.... está nuevamente firmado por peroreza: por administración.... Lo que enseña muestra la extraña comunidad existente entre la donataria, la Administración...., los.... y el propio apoderado promiscuo de las diversas personas o presuntas partes interesadas sobre este inmueble. Pero además y respecto de la fecha de otorgamiento de este último recibo:...., demuestra claramente la falsedad de las atestaciones de la escritura N°.... de fecha.... de describano.... de esa ciudad, otorgada por los dos demandados principales de este juicio:.... y el órgano público mencionado. En dicha escritura, cuya copia agregamos y cuyo juicio por nulidad y redargución de falsedad iniciamos en el Juzgado.... de...., las partes (expropiada y expropiante) hacen manifestaciones absolutamente falsas, expresadas a sabiendas y con el evidente propósito de perjudicar entre otros a nosotros en nuestro carácter de terceros beneficiarios de posibles indemnizaciones emergentes de la ley 2499 del CCRA referente a las mejoras realizadas por nosotros en el inmueble expropiado, en virtud de las cuales ejercitamos el derecho de retención sobre el inmueble en base al art. 1547 CCRA norma de fondo que prevalece sobre cualquiera otra de carácter local, como lo es la ley de Expropiaciones 2499 y también en base a las indemnizaciones que nos corresponden por la destrucción del fondo de comercio y valor llave, concesión de servicio por parte de...., bienes muebles que se pierden, etc., todo lo cual especificaremos en el respectivo capítulo de esta demanda. Las expresiones falsas a que nos referimos son las que dicen en la demanda, «que no existen locaciones, que los inmuebles «están desocupados», «que así los recibe la adquirente por estar en posesión

de lo adquirido», sin

que en estas menciones se realicen distinguos algunos: de donde figuran los inmuebles como sin locación, libres de ocupación y en poder del adquirente muchos inmuebles que se encuentran ocupados y con locación, con negocios en plena ocupación y explotación, como el caso nuestro de.... y del inmueble que ocupamos como Estación de Servicios; lo cual queda plenamente demostrado con sólo ver la fecha de la escritura que impugnamos por falsedad (ver atestaciones falsas en dicha escritura, folios....) y el recibo de alquiler otorgado por la expropiada con fecha.... entonces dónde estábamos nosotros y nuestra Estación de Servicios, el.... , antes de esa fecha, el.... y en la actualidad, ya que siempre seguimos explotando la concesión y en pleno funcionamiento basta oficiar a la petrolera.... , lo que dejamos pedido, ¿estaríamos bajo tierra? Evidentemente el propósito de los demandados era ignorarnos y negarnos para evitar pagar lo que legalmente nos corresponde. Dejamos desde ya pedido oficio para que se remitan «ad effectum vivendi» los autos mencionados.... , que es incidente de los autos «... s/Ejecución de convenio/Lanzamiento», expediente éste que también deberá solicitarse a los mismos efectos, para lo cual también pedimos oficio al mismo Juzgado y Secretaría. Respecto de este último expediente hacemos notar que.... expropiante pidió los lanzamientos de los inquilinos y ocupantes entre ellos nosotros de varias fincas comprendidas en la escritura.... del.... que redargüimos de falsa, en el mes de.... de.... , silenciando la existencia de los reclamos por indemnizaciones de los locatarios y ocupantes y el ejercicio del derecho de retención en los autos.... , que tramita en el Juzgado.... , Sec.... , de.... , e iniciado en el mes de y donde el órgano público ya era parte. Dejamos pedido a oficio a dicho Juzgado y Secretaría para que remitan «ad effectum videndi et probandi» dichos autos. 5) Conforme consta en la escritura.... del escribano.... , al que nos venimos refiriendo, el órgano público expropiante pagó la totalidad del precio pactado por los inmuebles, y la expropiada lo recibió, sin haberse cumplido con la retención del 10 % sobre el precio establecido por el art. 13 ley 2499, para responder a los posibles reclamos de inquilinos y ocupantes, entre los cuales nos encontramos nosotros, conforme lo establece el auto de fecha.... del juicio, en trámite ante el Juzgado.... de.... y transcripto en testimonio en la escritura.... en el folio.... y en especial en el folio.... que transcribe:.... «Queda facultada la compradora a retener el diez por ciento del valor hasta tanto se determine el estado de ocupación del inmueble de que se trata». Pero como vemos más adelante, en la escritura consta que se pagó la totalidad del precio con más de lo que se debería haber retenido porque el inmueble se encontraba totalmente desocupado, sin locaciones inscriptas (no conocemos en la actualidad ningún Registro de Inscripción de Locaciones), etc., lo cual es totalmente falso y tendiente a desconocernos para darnos las indemnizaciones que legalmente nos corresponden. 6) De la carta documental que.... nos enviara el.... a la cual nos hemos referido en el p. 2 de este cap. se desprende que si bien nos reconoce implícitamente el carácter de locatarios, nos reclama la desocupación del inmueble con motivo de la expropiación municipal, cuya existencia reconocemos, además, niega la percepción de alquileres. Pero no nos menciona ninguna indemnización. Mientras tanto los locadores verbalmente nos explicaron que nos entregarían comodidades en un inmueble cercano que nos darían en locación para instalar una Estación de Servicios, ubicado en.... de esta ciudad, ocupado por.... conforme a estas conversaciones, los locadores se harían cargo en común con nosotros de los gastos de instalación de la Estación de Servicios, y basados en este acuerdo nos limitamos a contestar según los locadores al solo efecto de su exhibición ante el órgano público expropiante que la locación de este inmueble que ocupamos vencería el.... Lo que después ocurrió demuestra que todo esto no fue más que un ardido de los locadores para obtener una contestación de ese tenor para evitar pagarnos aquello a lo cual tenemos derecho. Originalmente los locadores habían pretendido que se les enviara la carta sin fecha donde se indica un teléfono.... , que adjuntamos en copia sin firma, y que por suerte y no confiar absolutamente en ellos en ese momento, no se remitió. Con fecha.... el.... continuando con su mandato, que invocó de la donataria y también de la locadora (ver texto de la carta documental del....), se allanó en parte a la continuación de la percepción de los alquileres, invocando siempre la expropiación y pronta escrituración. Dejamos claramente establecido que la carta que dice arriba «Carta-Documento» y aparece dirigida al.... , con la indicación en tinta «...» fue preparada y escrita por los accionados y llevada por sus representantes a la Estación de Servicios con esa redacción dada por los locadores con la pretensión de que dicha carta se trasladara a carta-documento y fuera enviada por nosotros como locatarios a los locadores, como si proviniera efectivamente de nosotros. Consideramos que tal proceder configura una astucia con relevancia para la decisión final de esta causa, como las cartas-documento remitidas a nosotros y la promesa por parte de los locadores de otorgarnos otras comodidades para la instalación de otra Estación de Servicios, porque ha desviado su verdadera atención y ha viciado nuestra expresión y cualquiera forma de consentimiento al respecto, que aparezca reñida con la que reclamamos en esta demanda (arts. 900, 931 y conc. CCRA). 7) En su momento tuvimos ocasión de conocer notas del órgano público sobre expropiación, sin fecha, que se refieren al caso y hablan del descuento por desocupación, adjuntando fotocopia de una de ellas, sin fecha, que servirá para contar con datos del oficio que se librara al órgano público a los fines que en la parte pertinente de esta demanda indicamos. 8) Con fecha.... el órgano público expropiante envió citación según fotocopia que agregamos al.... , que es otro de los socios de.... que también nosotros integramos (ver contrato respectivo inscripto el.... cuya fotocopia agregamos). Esta citación se refiere a.... y al negocio de Estación de Servicios de la misma. En varias oportunidades

concurrimos a reuniones alórgano público expropiante exigiendo siempre las indemnizaciones que noscorresponden, hasta más o menos a mediados de.... , en que se nos cerrarontodas las puertas, y no nos dimos cuenta que desgraciadamente para nosotros,solamente habíamos sido «entretenidos» y que se «había hecho tiempo» para queno ejercitáramos ninguna acción, mientras las partesexpropiada y expropianteseguían sigilosamente la marcha de la escrituración, que luego nos venimos aenterar fue el.... por escrituraNº.... del escribano.... , que hemosredargüido de falsa, como ya lo manifestamos «ut supra». III. OBSERVACIONES: Conforme surge de la relación de loshechos y de los documentos acompañados, esta Demanda debe ser entabladacontra.... , y también se entabla contra el órgano expropiante, ya que la mismaha actuado en forma tal que la impedido a los ocupantes o locatarios ocualesquiera terceros con derechos frente a la expropiación, pudieran ejercitarlos mismos, en tiempo oportuno y antes o al momento del pago, sobre el importe de la indemnización o precio de la expropiación, conforme a la facultad reconocida a los ocupantes o terceros interesados con absoluta claridad por la ley 2499, arts. 27 y 28 (conf. Rocca, Ival, «Expropiaciones, ocupaciones y retrocesiones», ed. Plus Ultra, Bs. As., 1980). Tal norma legal expresa claramente que la expropiación no podrá ser impedidos por los terceros, pero «los derechos del reclamante se consideran transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización» (art. 28 «in fine», ley 2499). Tanto el expropiado como la expropiante conocían la ocupación y derechos que nos asisten, pero ambos nos excluyeron cuando llegó el momento del pago, y tal intención se patentiza claramente cuando en la escritura.... del.... a la que nos hemos referido, se insertan atestaciones falsas tendiente a negar nuestra existencia y la de las demás ocupaciones y locaciones, llegándose al colmo de asentar en dicho instrumento que «La parte expropiada formaliza en este acto la entrega del inmueble desocupado», y que el apoderado del expropiante «manifiesta su conformidad y aceptación, y estar en posesión de lo transferido»; lo cual extiende la responsabilidad que surge del claro texto de la norma expropiatoria específica. En tanto el proceder de la expropiante, totalmente oculto que como prueba la copia de la citación agregada conocía perfectamente nuestra existencia le origina deberes de reparación, emergentes no ya de los textos legales sobre expropiación, sino de los principios generales de la responsabilidad civil común (art. 1109 y conc. y 1111, 1112, 1121, etc. del CCRA), para el caso de que con motivo de la realización de un pago que no se debió efectuar a escondidas, nosotros no podamos ir de la expropiada la indemnización íntegra que judicialmente se fije, a cuyos efectos se realiza la reserva sobre dicha cuestión. Asimismo, como dijimos anteriormente en el p. 3 del cap. II, existe un tercero interesado que resulta concedente en el expendio de combustible que se realiza en esta Estación de Servicios, y que es la petrolera.... , con domicilio en.... , sociedad que debe ser citada puesto que la vigencia de dicha concesión depende del derecho de permanencia y de la permanencia o no en el local a que se refiere este juicio. Por lo tanto solicitaremos la citación de esta empresa en los términos de los arts. 92, 94, 96 «in fine» y conc. CPCCN, oportunamente. IV. DERECHO: Fundamos nuestros derechos en las siguientes normas legales: arts. 13, 17, 27, 28 y conc. ley 2499, arts. 953, 993, 994, 1047, 1109, 1111, 1112, 1121, 1507, 1514, 1539, 1547 y conc. CCRA y art. 17 CN. V. PRUEBA: Ofrecemos como prueba instrumental todos los instrumentos referidos en la demanda, cuyas copias se agregan y cuyos originales se encuentran en el expediente.... que tramita ante el Juzgado.... y en los demás lugares donde hemos individualizados que los mismos se hallan, cuyo pedido de remisión dejamos desde ya efectuado. Ofrecemos también la absolución de posiciones de lo demandados y el reconocimiento de documentos (para caso de desconocimiento o negativa queda desde ya propuesta prueba pericial caligráfica). Se oficiará al órgano expropiante y al Registro de la Propiedad Inmueble de.... , para que se remitan todos los antecedentes que existan sobre dominio y expropiación de los inmuebles a que se refiere esta expropiación, fechas de transferencia a.... , fecha de expropiación, precio pagado, a quién y en qué concepto. Asimismo el órgano expropiante debe informar sobre la autenticidad de los instrumentos cuyas fotocopias se agregan a esta demanda y cuyos originales se encuentran en el juicio.... tramitado en el Juzgado.... de.... y que se atribuyen a ella. También por oficio se requerirán «ad effectum videndi et probandi» los autos «...» al Juzgado.... , Sec. Nº.... de.... ; los autos «...» que tramitan ante el Juzgado.... , Sec. ; y en el mismo Juzgado y Secretaría el incidente del anterior.... , de los autos «...» que tramitan ante el Juzgado.... , Sec. Nº.... de.... Pedimos el reconocimiento judicial del inmueble y negocio objeto de esta acción, debiéndose describir finalidad, mejoras e instalaciones. También la Municipalidad deberá informar sobre la habilitación de la Estación de Servicios para funcionar como tal, conforme al certificado de permiso de explotación agregado en fotocopia, para lo cual se oficiará. Igualmente se oficiará a la petrolera.... para que informe sobre la concesión de venta de combustibles y lubricantes otorgada y si la misma sigue vigente, con la actora. Se designarán peritos ingeniero y tasador para determinar la existencia y valores de las mejoras y arreglos e instalaciones existentes con valores teniendo en cuenta que pedimos que los reembolsos e indemnizaciones contemplen los intereses. Para el caso de entenderse aplicables los arts. 13 a 17 de la ley 2499 dejo ofrecidos al Ing.... domicilio.... , y al martillero.... , domicilio.... Todo lo que V.S. deberá tener presente a sus electos y sin perjuicio de la facultad del Juzgador de designar también los peritos de oficio que se crean necesarios. Asimismo, conforme al art. 458 y conc. y 494 (por el carácter de sumario de este proceso), proponemos como Consultores Técnicos de nuestra parte, al Arq.... , domicilio y al martillero.... , domicilio.... , a los que se deberá tener por nombrados. Proponemos como testigos para declarar en esta causa a los siguientes: cuyos nombres, profesión y

domicilio son:.... Los mismos declararán a tenor del interrogatorio que oportunamente se acompañará. También deberá realizarse pericia contable, para lo cual se designará perito de oficio, a los fines de la determinación de los siguientes puntos. Los mismos se determinarán en base a los elementos que surjan del presente expediente y de todos los demás indicados en esta demanda, que se compulsarán incluidos los administrativos de expropiación, del análisis de los libros de comercio y papeles de la actora y las constancias respectivas extendidas por la empresa petrolera.... a quien nosotros adquirimos combustibles y lubricantes, como así de los libros de sueldos y jornales recibos de alquiler, recibos de gastos y demás instrumentación que exhiba la actora en este juicio odirectamente a los peritos. Los puntos a determinar en la pericia contable serán: a) Negocio en explotación en el bien expropiado. b) Antigüedad y valor de su llave comercial. c) Ventas por diversos conceptos a partir de.... valores fijados por el perito a la fecha de la pericia y ganancias mensuales probables. d) Cálculo del daño emergente y lucro cesante por la cesación del negocio de la actora, que se explota en el inmueble expropiado. e) Informe sobre otras cifras contables que surjan de comprobantes y hagan a la indemnización que se pide. Queda designado como consultor técnico de nuestra parte respecto a la pericia contable, el contador público.... , con domicilio en.... VI. MEDIDA DE NO INNOVAR: como medida urgente solicitamos medida de no innovar, a cuyo efecto solicitamos sean llamados a primera audiencia

a los primeros dos testigos de la lista incluida en el cap. Prueba, V además a escautelar se contaría con la documentación agregada en este escrito. Como las medidas cautelares pueden solicitarse ante o con la demanda (art. 198 CPCCN), debiéndose expresar el derecho que se pretenda asegurar pudiéndose cumplimentar las exigencias de la información sumaria previa acompañando interrogatorio de los testigos, que seguidamente se transcribe, y a fin de evitar hacer ilusoria la resolución judicial que recaiga al respecto, pedimos que se sustancie y decrete inaudita parte (arts. 198 y 232 CPCCN). Con carácter provisional mientras duren las circunstancias que las justifiquen (art. 202 CPCCN) y cuando se justifique sumariamente la existencia de un contrato bilateral (art. 209 inc. 3° CPCCN) o aún estando pendiente la supuesta deuda se esté en trance de enajenar (art. 209 inc. 3° CPCCN) o en favor de un acreedor justificados sumariamente cuando la ley sustancial reconoce privilegios sobre ciertos bienes (art. 210 inc. 3°) en este caso, nada menos que los arts. 3933, 3939, 1547 del CCRA y 26, 27 ley 2499). En el caso especial del art. 230 CPCCN el derecho es más amplio en favor del pretensor del embargo, ya que es posible obtener la medida de no innovar «en toda clase de juicio siempre que el derecho fuere verosímil, existiere el peligro de alteración de la situación de hecho o derecho» y no fueran idóneas otras medidas cautelares. Esta medida de no innovar la pedimos con carácter previo al traslado de la demanda, para evitar el cercenamiento de nuestro derecho de trabajar, el cese de suministro de combustible por parte de.... y el cierre de la Estación de Servicios. Respecto al peligro de cese de suministro de combustibles por parte de.... , se debe a la expropiación y nuestra imposibilidad de contar con otro inmueble para continuar con la concesión de venta de nafta y lubricantes de que gozamos, conforme surge de carta que nos enviara la petrolera.... y que agregamos a la demanda. Mientras estemos en el inmueble, gozamos de nuestros derechos de retención que declaramos ejercitar por las mejoras (art. 1547 CCRA), no existan otros plazos judiciales de desposesión e indemnizaciones, etc., nadie tiene derecho no solamente a desalojarnos ni a turbar nuestros derechos en las relaciones con terceros, por ejemplo, nuestras relaciones con la petrolera.... Fundamentalmente entonces, para no hacer ilusoria la sentencia final, solicitamos que se decrete medida de no innovar material y jurídicamente que se notificará a las partes demandadas y el tercero interesado, con urgencia, y en los domicilios que al principio de este escrito denunciarnos. El interrogatorio a tenor del cual deberán declarar los dos testigos propuestos es el siguiente: Generales de la ley. 2. Si saben si el inmueble objeto del juicio se encuentra ocupado o no y por quiénes. Si saben si su posesión es pacífica y exclusiva. Si saben si el contrato de locación y demás copias de instrumentos se corresponde con sus originales. 5. Si saben si existe que los actores sean expulsados por la fuerza. 6. Si bien si existe peligro que con motivo de la mención de que no tienen derecho a la ocupación puede cortárseles en cualquier momento el suministro de nafta. 7. Si el corte de combustible podría o no producir el cierre de la Estación de Servicios y dejar sin trabajo a obreros y empleados en forma inmediata. 8. Si saben de las instalaciones y mejoras y a quién pertenecen, en el inmueble de autos. 9. Si los demandados han pagado alguna indemnización o han desinteresado a los actores. Cómo lo saben. Razón de los dichos. VII. RUBROS PEDIDOS EN LA DEMANDA: Con motivo de esta expropiación, de la actitud asumida por las partes de lo dispuesto además por las normas de los arts. 13, 17, 27, 28 y conc. de la ley 2499, art. 1109 CCRA art. 17 de la CN, demás normas antes citadas y hechos descriptos corresponde a nuestro favor: a) Resarcir el valor de la ocupación, del valor de la locación de que se nos priva del escamoteo del nuevo inmueble que se nos había ofrecido, de la pérdida de nuestro fondo comercial y de explotación comercial en sí mismo, lo que es posible calcular según las pruebas que emergen a causa, tomando el mínimo legal del art. 1507 CCRA de dos años para la locación comercial. O sea que el lucro cesante y daños emergentes que deberá pagar la expropiada con motivo de la desocupación que en su momento se produzca y de la privación que su actitud ha originado deberá establecerse tomando los valores que al momento es imposible precisar pero determinará la correspondiente pericial, correspondiendo multiplicar las cifras que resulten por el número de años que nos hubiera correspondido como lapso de la locación en similar término y plazos que nuestro contrato de locación si se hubiera podido contar, como lo

prometió la locadora, con el local de.... , como ella nos había hablado. b) Resarcir los perjuicios por la venta a mucho menor precio de la mercadería que haya que liquidar al momento en que se produzca la desocupación forzada, para cuya determinación será preciso esperar ese momento y determinar qué cantidad, calidades, marcas, etc., de mercaderías se ven involucradas y perjudicadas por la imposibilidad de venta al por menor en el comercio mismo de la Estación de Servicios. c) Resarcirnos de los gastos de traslado, mudanza y extracción y nueva instalación de los elementos que conforman la Estación de Servicios, surtidores de nafta, artefactos de inflado y control de neumáticos, elevadores e instalaciones para lavado, engrase y revisión, teléfono y su traslado o pago de su valor comercial si se perdiera con motivos de los actos que dan derecho a la presente acción. Se comprenden también en esta suma... fosas y su maquinaria, una máquina de lavado, una aspiradora de... , y el recambio o reinstalación o reintegro de instalaciones de depósitos subterráneos. d) Reembolsaremos todo el valor de las reparaciones, pintura, arreglos de pisos y techos realizados en los últimos 10 años (diez años), o sea, a partir del.... , y que comprenden: arreglo de las fosas, pintura total del edificio.... veces, reforma de los tanques de nafta, arreglo total de los pisos y techos. Cantidades que se deberán ir calculando conforme a la importancia de los arreglos, comprobantes o precios presumidos de origen y traslado a las fechas del reembolso efectivo, lo que dificulta asimismo una posible determinación o estimación sin que se cuenten esos elementos probatorios. Es nula la cláusula tercera del contrato de locación en la medida en que a través de la misma puedan impedirse estos reembolsos ya que el locador debe dar y mantener al locatario con la cosa en condiciones normales que sirvan para su uso, o de otra forma por objeto lícito se desnaturalizaría la locación, y anularía la apropiación de mejoras por la locadora. Lo que desde ya queda alegado en orden a los arts. 953, 1047, 1408 yss., 1514, 1547 y conc. CCRA, dejando también establecido que ejercitamos derecho de retención sobre el inmueble locado hasta tanto sean cubiertos todos los reintegros que se reclaman en la presente demanda ya que el art. 1547 del CCRA es norma de fondo que prevalece sobre cualquiera disposición de orden local, como lo es la ley 2499 (conf. Rocca, Ival, «Expropiaciones, ocupaciones y retrocesiones», ed. Plus Ultra, Bs. As., 1980; y mismo autor, «Contratos y procesos de locación», ed. La Ley, Bs. As., 1977). EL tema «derecho de retención», en casos similares al presente, fue motivo de tratamiento en las Jornadas y Naciones de la Locación Urbana, organizadas por la Federación Argentina de Colegios de Abogados, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires, septiembre de 1981 (propuesta de los Dres. Ival Rocca, Omar E. Griffi, Santiago E. Foutel, Oscar E. Serantes Peña, Alberto R. Dibar y Enrique L. Abatti), llegándose a conclusiones concordantes a las sostenidas en esta demanda, porque no solamente nos asiste el Derecho, sino la opinión de la mayoría de la doctrina especializada. Asimismo manifestamos que los diversos rubros que forman esta acción resultan indeterminados por ahora e indeterminables también por ahora, por lo cual se inicia esta acción por monto indeterminado. VIII. PETITORIO: 1) Se nos tenga por parte, presentados y domiciliados; 2) Se tenga presente todo lo expuesto y documentación acompañada citada e individualizada; 3) Se disponga por Oficial de Justicia la medida de constatación de estado de ocupación solicitada; 4) Se tenga por iniciada la medida cautelar de no innovar y se cite al respecto a primera audiencia a los dos primeros testigos de la lista propuesta; 5) Se tenga por nombrados a los consultores técnicos propuestos; 6) En su hora se disponga medida de no innovar material y jurídicamente se lo notifique a las demandadas y tercero; 7) Se tenga presente la prueba ofrecida y las circunstancias denunciadas para su producción; 8) Luego de dispuesta la medida de no innovar medida, se corra traslado de la demanda instaurada; 9) En el momento pertinente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en la forma pedida, con costas. Proveer de conformidad. SERA JUSTICIA.