

DEMANDA POR RESCISIÓN DE CONTRATO

Promueve Demanda por Rescisión de Contrato

Sr. Juez:

????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n°??, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al Tº, Fº, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

I.- OBJETO

Que vengo a promover formal Demanda de rescisión contractual contra la Sra. ?????, **DNI ?????**, con domicilio real en la calle ?????, Planta Baja, Unidad Funcional N9 ???, de la esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto del vínculo contractual locativo existente con la accionada en relación al inmueble alquilado por mi en la calle ???, n° ??, planta baja, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

II.- HECHOS

Con fecha ? de ?? de 20?, procedí a suscribir el contrato de alquiler por el término de dos años, mínimo legal que impone la ley de locaciones urbanas 23.091 para vivienda.

Así las cosas, el primer año de alquiler transcurrió de forma normal y sin ningún tipo de objeción de ninguna parte. Ahora bien, comenzado el segundo año, y como consecuencia de la gran tormenta ocurrida el día ?

de ?? de 20?, que resulta de público conocimiento, y que encontrara a la zona del inmueble locado como uno de los puntos más afectados e inundados, donde hubo que realizar evacuaciones con la ayuda y asistencia del personal de Defensa Civil, comenzaron los inconvenientes con la locadora.

Cabe señalar, que como consecuencia de dicha tormenta, el inmueble que alquilo resultó inundado en su totalidad, con un ingreso de agua no menor al medio metro de altura. Demás está decir que el inmueble quedó totalmente destruido, al igual que mis bienes y pertenencias.

La habitabilidad era imposible, no ya por los daños ocurridos, sino por el peligro que el agua y la instalación eléctrica comenzaron a generar.

Al gran caudal de agua caído en la Ciudad de Buenos Aires, debo añadir la falencia que los pluviales del patio, lo que por encontrarse en mal estado de conservación, colapsaron aún antes de la gran precipitación.

A ello, añadido que con una antelación de tres meses me comuniqué con la propietaria, Sra ?????, advirtiéndole de dicha situación, lo que motivó su enojo y su manifestación que en su propiedad todo se encontraba en condiciones óptimas.

Por último, destaco que desde dicho acontecimiento, me encuentro viviendo en lo de mi hijo, a pesar de encontrarme abonando los alquileres y demás gastos pactados en tiempo y forma.

En ese marco, y si bien siempre prioricé el diálogo, me vi obligada a recalar en una instancia de mediación previa, lo que finalizó por falta de acuerdo entre las partes.

Por lo expuesto, es que vengo a solicitar a V.S. que declare rescindido el contrato de locación que me vincula con la demanda respecto del inmueble indicado, habida cuenta que la cosa arrendada fue destruida en su totalidad.

III.- COMPETENCIA

En atención a la jurisdicción que emerge de la cláusula quince del contra de locación es que V.S. resulta competente para entender en el presente litigio.

IV.- DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en lo dispuesto en los arts. 1221, 1941, 1943, 1945 y 2129 del Código Civil y Comercial de la Nación, según texto ley 26.99

V.- PRUEBA

Sin perjuicio de ampliar la misma en el estado procesal oportuno, venimos a ofrecer los siguientes, medios de prueba, solicitando su oportuna producción:

a) CONFESIONAL:

Se cite a la demandada a absolver posiciones a la audiencia que se designará al efecto, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 417 del Código Procesal.

b) DOCUMENTAL:

Se acompaña la siguiente documentación:

- Contrato de locación en original.
- Carta documento, ajustando mi proceder al artículo 8° de la ley 23.
- Informe técnico realizado por el arquitecto ????, luego del temporal que azotó a la Ciudad.

c) INFORMATIVA:

Correo Argentino SA, a fin de que informe si las cartas documentos acompañadas, son auténticas y si han sido recibidas por la demandada.

Al Servicio Meteorológico Nacional, a fin que informe sobre el estado del tiempo el día ? de ?? de 20? y más precisamente detallando los horarios.

Al Arquitecto ?????, a fin que de cuenta y confirme la autenticidad del informe técnico acompañado a las presentes actuaciones.

d) TESTIMONIAL:

- El Sr. ?????, D.N.I. ????, con domicilio en la calle ?????, n°?? de 20?
- El Sr. ?????, D.N.I. ????, con domicilio en la calle ?????, n°?? de 20?

Las citadas personas depondrán respecto a la condiciones en que quedó la propiedad locada luego del temporal y donde habito desde aquél acontecimiento. Téngase por cumplido con el art. 333 del Código Procesal.

VI.- PETITORIO

Por lo expuesto de V.S. solicito:

- a) Se me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal indicado.
- b) Se agregue la documentación adjunta, reservando los originales en Secretaría.
- c) Se corra traslado de la Demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
- d) Se tenga presente la prueba ofrecida para su oportunidad.
- e) Se tenga por oblada la tasa de justicia que corresponde abonar en las presentes actuaciones.
- f) Se autorice a la compulsa de estos autos como asimismo, extraer copias, fotocopias, diligenciar oficios, testimonios y toda otra actividad tendiente al normal desenvolvimiento de estos autos a los Dres. ????? y/o ?????, indistintamente y/o a quien estos designen.
- g) Téngase por cumplido con el art. 51, inc. d de la ley 23.
- h) Oportunamente se digno V.S. dictar sentencia haciendo lugar a la rescisión de contrato solicitada, con costas.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-