

## **PROMUEVO DEMANDA DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO**

Señor Juez Civil en Documentos y Locaciones de la VI Nom.-

**JUICIO:** " Martínez, Ana María Cristina vs Jiménez Fabian Fernando s/Desalojo"  
Expte. 3822/23

**ANA MARIA CRISTINA MARTINEZ**, DNI 18.185.353, con domicilio real en Sargento Cabral 123 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, con el patrocinio letrado del Dr. Enrique Rovira, abogado M.P. 4371, con domicilio electrónico 20218315764 a V.S. me presento y respetuosamente digo:

### **I.- PERSONERÍA**

Inicio la presente solicitando oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo del accionado y de cualquier otro ocupante del inmueble locado bajo apercibimiento de lanzamiento, todo con costas.

Con el demandado me vincula una relación contractual de locación de por lo menos 9 años. Ante la falta de pago de cánones locativos, se procedió a rescindir el vínculo, solicitando la entrega del inmueble, sin que hasta la fecha el demandado lo hubiere realizado.-

Que soy titular registral del inmueble sito en Avenida Belgrano 4283, duplex 2, de la ciudad de San Miguel de Tucumán,

provincia de Tucumán, conforme así lo acredito con la copia del título de propiedad que se adjunta a la presente y es copia fiel del original.

Asimismo adjunto copia del informe del Registro inmobiliario.-

Por un error involuntario de tipeo, en el contrato de locación se consignó el padrón inmobiliario 319853, pero en realidad es 319851. Pido se tenga presente. -

## **II.- OBJETO**

En el carácter invocado, en debido tiempo y forma vengo a promover demanda por DESALOJO contra Fabian Fernando Jimenez, DNI 22.336.877, con domicilio en Avenida Belgrano 4283, dúplex 2, con causa en la falta de pago de varios meses de canon locativo del inmueble que le fuere alquilado a saber: Junio 2023, Julio 2023 Agosto 2023, Setiembre 2023, Octubre 2023 y acápite aparte es el canon locativo mes de Noviembre 2023, con expresa imposición de costas al accionado.-

El inmueble alquilado, es un dúplex de 3 habitaciones, destinado a vivienda unifamiliar, sito en Avenida Belgrano 4283, dúplex 2, de la ciudad de San miguel de Tucumán, provincia de Tucumán. -

## **III.- HECHOS**

Con el locatario y su fiador, se suscribió en fecha 05/11/2014 un contrato de locación por un plazo de vigencia de 2 años. Al finalizar la vigencia del contrato en fecha 4/11/2016 se renovó de forma verbal y de manera sucesiva en tres ocasiones la continuidad de la locación a saber: 1°) en la primera oportunidad en fecha 05/11/2016 hasta el 01/11/2018 ( 2 años); 2°) en la segunda oportunidad de 01/11/2018 al 01/11/2020 ( 2 años); 3°)

y en esta ultima oportunidad se renovó el plazo de los alquileres desde 01/11/2020 hasta el 01/11/2023 (3 años).-

Ergo, con el Sr. Jiménez, manteníamos la relación contractual del alquiler inmobiliario (continuación de la locación) sobre la misma unidad habitacional desde hace prácticamente más de 9 años.

Los pagos se realizaron con normalidad hasta el mes de mayo de 2023 inclusive. A partir del mes de Junio de este año entró en mora. Pese a realizar una serie de reclamos verbales y telefónicos por parte de mi abogado el Dr. Rovira, sin obtener resultado alguno y ante la falta de cumplimiento contractual por parte del Sr. Fabian F. Jimenez a los pagos de los meses de Junio, Julio y Agosto del corriente año, en fecha 24/08/2023 se lo intima de pago vía CD 233772039, para que abone dichos cánones locativos más sus intereses contractuales y se notifica también la rescisión del contrato ( conf. Clausula 8), por lo que se lo intima a que abandone el inmueble y lo entregue en perfectas condiciones, otorgándole un plazo de 15 días.

El art. 8 del contrato que suscribimos con el demandado y subsistió hasta agosto del corriente año estipula: ***" La falta de pago de dos meses consecutivos del precio locativo dará derecho a EL LOCADOR a dar por rescindido este contrato, sin necesidad de intimación previa, judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza, .... Este efecto rescisorio se producirá cuando EL LOCATARIO incurra en la mora mencionada, teniendo cuarenta y ocho horas de plazo para desocupar el inmueble y entregar las llaves correspondientes a partir del momento de haber recibido el reclamo ...."***

Reitero, desde la fecha 24/08/2023 en que se envió la CD, el demandado no devolvió el inmueble desocupado, es más lo sigue ocupando hasta el día de hoy.-

Ergo, no tuve otra alternativa que recurrir a la vía judicial para lograr el desalojo, saliendo sorteado este Juzgado, en los autos caratulados:" Martínez Ana María Cristina c/ Jimenez Fabian Fernando

s/Desalojo". Expte 3822/23. Lógicamente se interpone requerimiento de mediación como requisito previo a la interposición de la demanda de Desalojo, reservándose las actuaciones hasta la finalización del proceso de mediación. -

El legajo 6104/23 del Centro de Mediación Judicial, se citaron al requirente como al requerido para una audiencia de mediación, a la cual el requerido nunca asistió, por lo que se dio por concluido el proceso de mediación por incomparecencia de este último. -

La presente demanda se hace extensiva a subinquilinos y/o ocupantes, tendiente a la desocupación del inmueble dado en locación, y atendiendo a que el contrato locativo que nos vinculara se encuentra rescindido por culpa expresa del Sr. Jimenez con causa en la falta de pago de varios meses del canon locativo y las demás obligaciones asumidas en dicho instrumento.

Es necesario destacar que toda intimación fueron dirigidas al domicilio denunciado y constituido por las partes en el contrato de locación suscripto en fecha 05/11/2014, y en dicho contrato se procedió a certificar las firmas del Sr Fabian Fernando Jimenez (locador) y Francisco Jose Carabajal (garante) en el Folio 330 del libro N° 35 de Requerimiento de la Escribanía de Registro Notarial Nro. 62 de esta ciudad, a cargo de la titular María hortensia Ávila y certificante la Escribana Adscripta Maria Ines Trapani.-

#### **IV.- DESOCUPACIÓN ANTICIPADA. CAUCIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 491 del CPCCT y en atención a las circunstancias narradas, solicito a V.S. que, una vez trabada la litis proceda a disponer la entrega inmediata del bien a esta parte, atento a la verosimilitud del derecho que invoco (propietaria – locadora), bajo el tipo de caución que V.S., estime pertinente

## **V.- PRUEBA**

Se ofrece la siguiente:

### **DOCUMENTAL:**

- 1) Contrato de locación original con las firmas de la parte locadora y las firmas certificadas por escribano tanto del locatario como del garante.
- 2) Copia simple del título de propiedad del inmueble sito en la Avda Belgrano 4283, dúplex 2 de esta ciudad.-
- 3) Informe de Dominio padrón inmobiliario 319851, del inmueble alquilado. -
- 4) Carta documento Nro. 233772039 de fecha 24/08/2023 y acuse de recibo. -
- 5) Cinco fotos del frente del inmueble alquilado. -

## **VI.- DERECHO**

Fundo el derecho que me asiste en la Ley 23.091, arts. 1187 y conchs. Del Código Civil y Comercial de la Nación y en los arts. 489 y sgtes, del CPCCT y en la doctrina y jurisprudencia imperante en la materia.

## **VII.- AUTORIZACIONES**

Se tenga por autorizado al Dr. Enrique Rovira, DNI 21.831.576, M.P. 4371 y/o a la persona que este designe para: examinar las actuaciones, realizar desgloses, retirar oficios, testimonios, cédulas y mandamientos, como así también realizar la verificación del inmueble y

recepción del inmueble y sus llaves, denuncia de bienes a embargar y/o secuestrar y a realizar cualquier otra gestión referente al trámite del expediente.

### **VIII.- PETITORIO**

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

1°) Me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado y por constituidos los domicilios indicados, otorgándome intervención de ley.

2°) Tenga por iniciada acción de desalojo contra el demandado, su grupo familiar y/o cualquier otro ocupante del inmueble de Avda Belgrano 4283, dúplex 2.-

3°) Tenga por ofrecida la prueba y por acompañada la documental.

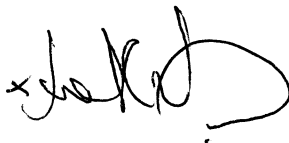
4°) Se corra traslado de la demanda al accionado, por el plazo y apercibimiento de ley.

5°) Se tenga por solicitado el pedido de desocupación anticipada.-

6°) Se tenga por presentada la autorización del acápite VII.-

7°) Oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, otorgando plazo de entrega del inmueble de diez días, con las reparaciones del art 10, 12 y 13 del contrato de locación; con costas al locatario en caso de oposición. -

SERÁ JUSTICIA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. K. D.' with a stylized flourish at the end.