

Datos del Expediente

Carátula: MAYEREAUX MONICA MARIA C/ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUEN S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALT

Fecha inicio: 06/10/2022

N° de Receptoría: LP - 66440 - 2022

N° de Expediente: LP - 66440 - 2022

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 05/10/2022 - Trámite: DEMANDA - SE PRESENTA - (FIRMADO) - Foja: 1/16-17/20

05/10/2022 16:18:11 - DEMANDA - SE PRESENTA [Siguiente](#)

Referencias

BONO+LEY+8480.MAYEREAUX+C.PODER+JUDICIAL [_VER ADJUNTO](#)

CESION+SONIA+MAYEREAUX+A+FAVOR+DE+MONICA [_VER ADJUNTO](#)

Doc.+Mayereaux+c+Poder+Judicial.pdf [_VER ADJUNTO](#)

Fecha del Escrito 5/10/2022 16:18:11

Firmado por CORBATTA Nicolás (23338616449)

JUS+JULIO.+MAYEREAUX+C.PODER+JUDICIAL+S. [_VER ADJUNTO](#)

JUS+NICO.+MAYEREAUX+C.PODER+JUDICIAL+S.D [_VER ADJUNTO](#)

Mayereaux+c.Poder+Judicial+Pcia.BA+s.+De [_VER ADJUNTO](#)

Nro. Presentación Electrónica 70943354

Observación del Profesional PROMUEVE DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO. DAÑOS Y PERJUICIOS.-

Presentado por CORBATTA Nicolás (23338616449@notificaciones.scba.gov.ar)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

PROMUEVE DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO. DAÑOS Y PERJUICIOS.-

-

Señor Juez:

Mónica María MAYEREAUX, DNI 14.848.605, por derecho propio y como curadora definitiva del **Sr. Abel Agustín MAYEREAUX** (Conforme autos caratulados "MAYEREAUX, Abel Agustín s/ Curatela" Expte. N° 3807/01) y **cesionaria onerosa de los derechos sucesorios de mi hermana Sonia Alejandra MAYEREAUX, DNI 16.715.538**, en los autos "MAYEREAUX Abel Osmar - GONZALEZ Piedad s/ SUCESION AB-INTESTATO", Expte. N° 3004-99 conforme da cuenta el **PRIMER TESTIMONIO ESCRITURA NUMERO CIENTO CUARENTA Y UNO - CESION ONEROSA DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS.- Sonia Alejandra MAYEREAUX a favor de Mónica María MAYEREAUX**, realizada en la ciudad y Pdo. de Daireaux con fecha 8 de Julio del año 2021 y pasada por ante el Escribano Público, titular del Registro Nro. 4 de la ciudad de Daireaux, Ruperto Rubén GINESTET, agregada a dicho proceso que al igual que el anterior nombrado tramitan por ante el Juzgado de Paz Letrado de Daireaux, con domicilio real en la calle Levalle N° 18 de Daireaux, con el patrocinio letrado de los **Dres. Julio César CORBATTA**, abogado T.II, F. 19 CATL, Leg. 34982-8, CUIT. e Ing.Brutos 20-14370310-0, Iva Responsable Inscripto y **Nicolás CORBATTA** abogado, T° VI F° 58 del C.A.T.L., Legajo Previsional 812599/0, II.BB. y C.U.I.T. 23-33861644-9, IVA Monotributista, constituyendo domicilio legal en **calle 12 N° 779, Piso 2, Of. "E" de La Plata y electrónico en 20143703100@notificaciones.scba.gov.ar** y denunciando mail: estcorbatta@hotmail.com y cel: 2314413768, a VS me presento y digo:

I.- OBJETO.-

Que vengo en tiempo y forma a promover formal demanda de desalojo por **vencimiento del contrato**, contra el Poder Judicial de la Pcia. de Bs.As (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs.As y sus áreas dependientes) como así también contra Subinquilinos y/u Ocupantes de la calle Mitre N° 458 de la ciudad de Daireaux, donde se desenvuelve el Juzgado de paz letrado de Daireaux, solicitando oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo de la accionada y de cualquier otro ocupante del inmueble locado bajo apercebimiento de lanzamiento, todo con costas.-

Asimismo peticiono se reintegre el inmueble en las condiciones óptimas tal como fué alquilado o en su defecto se paguen los daños y perjuicios que se ha ocasionado por la desidia en la falta de mantenimiento de sus ocupantes, la cual surgirá de la pericia que a tal fin se ofrece producir. Ello con prescindencia del inmediato desalojo ya que tal pretensión no puede constituirse en obstáculo para darle la celeridad procesal que la acción de desalojo tiene por naturaleza.-

También dejo peticionado se abone las diferencias de alquiler mensual desde el vencimiento contractual hasta la efectiva restitución tomando como base el alquiler actualizado que debería pagarse conforme lo indiquen las inmobiliarias locales y deduciendo el importe histórico y no actualizado que se fijó en el año 2020 a pesar de la inflación imperante de público conocimiento y que viene pagando la demandada sin que ello implique consentimiento en la continuidad de la locación sino que lisa y llanamente se percibe el magro e insolito alquiler a modo de paliar las necesidad del co-propietario e insano que es representado por la aquí actora.-

II.- HECHOS.-

Conforme surge del contrato de locación que se acompaña, suscripto con fecha 20 de Mayo de 2020, dimos en locación a la Suprema Corte de Justicia de la Pcia. de Bs.As, el bien inmueble sito en calle Mitre N° 458 de la localidad

de Daireaux individualizado catastralmente como: Circ. I, Secc. A, Mza. 78, Parcela 2-b, partida inmobiliaria 019-3593, por un plazo de 2 (dos) años a partir del día 10 de Noviembre de 2019, con vencimiento el día 09 de Noviembre del año 2021, en las condiciones y demás modalidades que surgen del instrumento referido.-

Así las cosas, el 16/06/2021 recibimos una nota de los aquí demandados donde proponían renovar el contrato de locación adjuntado -y de inminente vencimiento- por un plazo de 3 años.-

Dicha nota tuvo como respuesta la carta documento del 30/07/2021 en la cual y a modo sintético se hizo saber que la postura era la NO RENOVACION DE DICHO CONTRATO y aprovechando dicha oportunidad para reiterar que una vez cumplido el vencimiento del plazo deberían restituir inmediatamente el inmueble.-

Asimismo en dicha misiva se intimó a restituir el mismo en las condiciones contractualmente pactadas y pagar los deterioros y daños infringidos al mismo, por su deficiente uso, violentando dichas pautas.-

Cursada dicha notificación, comenzamos a recibir nuevas notas de la Secretaría de Administración de la SCBA (las cuales se agregan como prueba documental) en las cuales básicamente reconocen:

- a) Que el vencimiento del contrato en cuestión opera el 09/11/2021.-
- b) Que no resulta posible proceder a la devolución del referido inmueble al momento de operar el vencimiento de la actual contratación, en virtud de los tiempos que insumen los trámites administrativos tendientes a la búsqueda y hallazgo de una nueva propiedad (...) (SIC nota del 09/08/2021).-
- c) Que a pesar de ello las actuaciones serían girada al área de planificación a fin de que inicie la búsqueda de propiedades.-
- d) Que el inmueble deberá ser constatado por ambas partes firmantes del contrato a efectos de detallar los deterioros.-
- e) Que no es posible modificar las pautas contractuales previamente estipuladas en los contratos anteriores y que sólo aceptarían un nuevo contrato por 36 meses.-
- f) Que sin perjuicio de no poder modificar el contrato, se procederá a la rescisión contractual en cuanto sea posible devolver la propiedad (SIC nota del 07/12/2021). **Es decir, habiendo operado ya el vencimiento contractual (!!!)**
- g) Que no es posible brindar fecha estimada de restitución del inmueble (SIC nota del 03/02/2022).-

Por otro lado, dichas notas recibieron la consabida respuesta de nuestra parte (reafirmando nuestra férrea intención de no renovar el contrato) y que a pesar de ser agregadas también como prueba documental, las podemos resumir en:

- a) El contrato de locación que nos vincula se encuentra vencido, siendo vuestra obligación proceder a la restitución del mismo en las condiciones contractualmente pactadas.-
- b) Reitero una vez más el reclamo formulado en cuanto al estado de abandono, deterioro y mala conservación de dicho inmueble como consecuencia de la falta de cuidado y mantenimiento del mismo, lo que implica un incumplimiento obligacional de vuestra parte que exija sea resarcido.-
- c)-La deserción del llamado al pedido público de oferta 136/21 no es imputable a mi responsabilidad.-
- d) Sorprende sobremanera a ésta ciudadana, que secretarías administrativas de la SCBA, órgano por excelencia que vela y debe velar por el respeto del derecho de los habitantes, recurra a argumentos inoponibles por la sola y única razón de no querer o no poder desocupar el inmueble de mi propiedad.-
- e) La Resolución 1006/20 del 24/09/2020 no es vinculante ni obligatoria para la suscripta, como sí lo es la normativa del C.C.y C. de la Nación para ambas partes contratantes que lisa y llanamente implican:
 - 1.- que el contrato se encuentra extinguido por el vencimiento de su plazo convencional.- Ergo corresponde el desalojo del mi inmueble locado al Juzgado de Paz de Daireaux, sin que exista justificación alguna en contrario ya que el solo vencimiento del plazo los hace incurrir en mora y asumir sus consecuencias.-
 - 2.- mal pueden hablar de rescindir el contrato "cuando sea posible devolver mi propiedad por haber encontrado otra que lo sustituya" cuando el contrato ya se encuentra vencido.- A lo que se aduna la falta de previsibilidad de Uds. en no haber conseguido otro inmueble con la antelación suficiente no obstante el plazo cierto del vencimiento contractual cuya desidia no puede ser trasladada a ésta parte.-
- f) Por todo lo expuesto INTIMO PLAZO PERENTORIO 48 HS. procedan a desalojar el inmueble sito en Mitre 458 de la ciudad de Daireaux, salvo aceptación prórroga propuesta.-
- g) Vencido dicho plazo iniciare las acciones judiciales para concretar dicho desalojo con mas los daños y perjuicios irrogados por vuestro incumplimiento.-
- h) Reitero y ratifico intimaciones que cursara por carta documento del 30/07/2021 y nota del 09/12/2021 y sus fundamentos.-
- i) Habiéndose agotado toda nuestra voluntad de culminar una relación contractual ajustada a derecho, y perpleja aún por la postura ilegal de quién debe justamente velar por los derechos de los ciudadanos, notifico fehacientemente el inicio de acciones legales tendientes al desalojo y al pago actualizado de los arriendos desactualizados desde el vencimiento el contrato que nos vincula.-

Aclarado el intercambio (que reitero se encuentra anexado como documental y que debe encontrarse en el expediente administrativo N° 3003-455-2000) no quedó mas alternativa a ésta parte que iniciar el presente proceso tendiente a obtener lo que por ley nos corresponde.-

Adviértase que vencido el contrato en la fecha indicada (09/11/2021) la demandada no hizo entrega del inmueble en cuestión ni tampoco ofreció otra solución alternativa para intentar cubrir su falta de previsibilidad en el tema que la coloca en franca violación a la ley y al derecho de propiedad de la suscripta.-

Así pues, luego de interminables comunicaciones con el personal del área correspondiente y lógicamente sin llegar a acuerdo alguno, nos encontramos con la sorpresiva e irónica situación que el propio poder judicial "ocupe" ilegalmente un inmueble y que su intención sea continuar en dicha ilegítima posición.-

Por ello y ante su negativa a abandonar el bien a pesar de haber permitido que pasen más de 9 meses desde el vencimiento contractual, es que debo iniciar ésta acción y al propio poder judicial para hacer valer mis derechos reclamando la inmediata desocupación del inmueble y entrega del bien locado con más el resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados.-

En consecuencia de lo expuesto y por las consideraciones que suplirá la vasta ilustración de V.S., solicito que al dignarse dictar sentencia, haga lugar a la demanda y condene a la locataria, subinquilinos y/u ocupantes a desalojar la unidad locada, más los daños y perjuicios ocasionados, bajo apercibimiento de ser lanzados por medio de la fuerza pública, con costas.-

III.- PRUEBA.-

a) Documental:

Contrato de locación; carta documento notificando la no renovación del contrato; intercambios de notas entre las partes.-

b) Informativa:

En caso de negar la autenticidad de la documentación anexada en autos, se oficie a sus emisores.-

Se libre oficio a firmas inmobiliarias como LURBE y VIÑAS de la ciudad de Daireaux para que informen valores promedio de cánon locativo de un inmueble de las características del de autos.-

c) Pericial Caligráfica:

Para el hipotético caso que la contraria niegue la autenticidad del contrato de locación o desconozca firmas insertas en él, como en las notas antes señaladas, solicito se desinsacule perito especialista en la materia a efectos de determinar la autenticidad de las firmas estampas en todos esos documentos.-

d) Pericia arquitectónica:

Se designe perito especializado a efecto de determinar los daños ocasionados en el inmueble objeto de autos y así poder cuantificar el monto por los mismos.-

e) Documentación en poder de la contraria (Art. 386 CPCC):

Se intime a la demanda a adjuntar en su primera presentación, expediente administrativo N° 3003-455-2000 o todo aquel que nos involucre en la contratación del bien inmueble objeto de autos bajo apercibimiento de ley.-

f) Testimonial: se cite a prestar declaración testimonial a las funcionarias que intervinieron en los hechos descriptos y pertenecientes a la Secretaría de Administración - Inmuebles La Plata de la SCBA, a saber: a) Patricia Ferreyra, b) Dra. Manuela GARRIGA y c) María Rosalina GORDILLO, cuyos datos surgen de sus legajos administrativos y que esta parte ignora solicitando se las cite en el lugar donde desarrollan su actividad. Las mismas declararán para el caso de ser necesario una vez que ésta parte tenga acceso al tenor de la contestación de demanda y en virtud del interrogatorio que se les formulará en la audiencia pertinente.-

IV.- DERECHO.-

Fundo el derecho de nuestra parte en lo dispuesto por los arts. 1187, 1188, 1198, 1208, 1210, 1218 y conc. del Código Civil y Comercial de la Nación, y art. 676 y conc. del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Bs.As.-

V.- AUTORIZA.-

Se autoriza a diligenciar cédulas, oficios, tomar vistas del expediente, retirar en préstamo y cualquier otra diligencia que fuera menester para la prosecución del presente pleito al Dr. Nicolás CORBATA, Dr. Lucio CORBATA, Dr. Gustavo RAPALINI, Dr. Agustín RIVERA, Dr. Andrés RIVERA y/o a quienes éstos designen.-

VI.- RESERVA DE LA APLICACIÓN DEL ART. 676 ter CPCC.-

Hacemos reserva en este acto de solicitar el desalojo anticipado de la unidad funcional una vez trabada la litis en los términos del art. formal previamente citado.-

VII.- PETITORIO.-

Por todo lo expuesto a S.S., solicito:

a) Me tenga por presentada, por parte y por constituido el domicilio legal indicado.

b) Se corra traslado de la demanda interpuesta por el término de ley.

c) Oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo del accionado y de cualquier otro ocupante del bien locado, con expresa imposición de costas más los daños y perjuicios por el deterioro del inmueble y el uso indebido del bien en cuestión por un plazo mayor al fijado contractualmente, con más la diferencia actualizada del canon locativo.-

SERÁ JUSTICIA.-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



CORBATTA Nicolás (23338616449)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^