

DEMANDA MONITORIA DE DESALOJO

Sr. Juez:

ALBERTO PASCUAL ESCARTIN, D.N.I. 22.170.325, en el caracter de Presidente de la firma **CIREXA SOCIEDAD ANÓNIMA**, CUIT 30-71069099-1, con domicilio social en Ruta Nacional N° 188 y Silvio Tricerri de la Ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, y domicilio electrónico en info@cirexa.com.ar, y en su nombre y representación ante V.S. respetuosamente comparezco y digo:

I – PERSONERÍA

Que la representación invocada se acredita con copia del estatuto social y ultimo acta de elección de autoridades que en este acto se acompañan, donde constan todos los datos de mi representada los que se dan por enteramente reproducidos en aras a la brevedad.-

II – DOMICILIO LEGAL - ELECTRÓNICO

Que a todos los efectos legales constituyo domicilio legal en calle Patricias Mendocinas N° 74, de la ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, domicilio electrónico en gcortes04@gmail.com, y domicilio procesal electrónico en la casilla de notificaciones de la matricula n° 4911, en la página del Poder Judicial de Mendoza.-

III -OBJETO

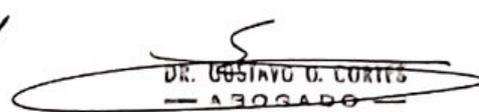
Que vengo en el carácter invocado a iniciar formal demanda monitoria de desalojo en contra de la Sra. **MARÍA FLORENCIA FERNANDEZ**, D.N.I. N° 36.414.894, con domicilio Especial Constituido Ruta Nacional N° 188 y casi intercepción con calle Silvio Tricerri de la Ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, y con domicilio real en calle San Francisco N° 300, del distrito Cuadro Nacional, del departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza, en su carácter de Locataria.-

IV.- HECHOS

Que según surge del contrato de locación, firmado y certificadas sus firmas el día 23 de marzo de 2.018 que en este acto se acompaña, suscripto por esta parte en el carácter de locador y por la Sra. María Florencia Fernández, en el carácter de locataria,



FLORENCIA CORTES
ABOGADA
S C J M Mat 10 227



DR. GUSTAVO D. CORTES
— ABOGADO —
S C J M Mat 4911
CEN 1477-F902



ALBERTO P. ESCARTIN
PRESIDENTE
P/CIREXASA.

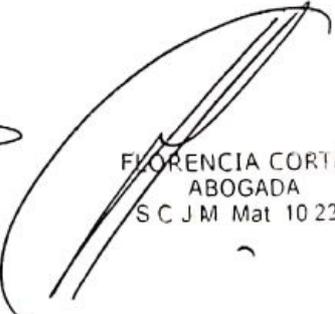
que tuviera por objeto el inmueble sito en Ruta Nacional N° 188 casi intersección con calle Silvio Tricerri de la Ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, por el término de tres años, el mismo se encuentra a la fecha vencido.-

En necesario destacar V.S. que atento a haberse producido el vencimiento del contrato de locación, la demandada no ha hecho entrega del inmueble por lo cual esta parte le solicitó en reiteradas oportunidades a la demandada la restitución del mencionado inmueble y ante la negativa de la misma, el día 07 de Mayo de 2.021 se le envió Carta Documento CD 909454480, dirigida al domicilio especial constituido, emplazando a la misma a que en el término de 10 días a contar a partir del recibida la misma proceda a la desocupación y restitución del inmueble. *"Atento haberse producido con fecha 22 de marzo de 2.021 el vencimiento del contrato de locación suscripto por Ud. En el carácter de locatario y el dicente en el carácter de locador, cuyo objeto fuera un inmueble urbano sito en Ruta Nacional 188 casi intersección con calle Silvio Tricherri de la Ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, y atento que a la fecha Ud. No ha restituido el mencionado inmueble, pese a los innumerables reclamos en tal sentido, y conforme las facultades otorgadas por el art. 1.217, 1.218 y 1.222 del CCCN lo EMPLAZO en el término perentorio de diez (10) días a contar a partir del recibo de la presente proceda a la desocupación y restitución del mencionado inmueble libre de cosa y ocupantes, vencido dicho termino se procederá a iniciar las acciones legales que por derecho correspondan. Atento la falta de pago de los siguientes periodos locativos enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre 2.020 y enero, febrero, marzo 2.021 y abril 2.021 atento que Ud. Continúa en tenencia del inmueble locado (art. 1.218 CCCN) se lo emplaza por el termino perentorio de diez (10) días a contar a partir del recibo de la presente abone la suma equivalente a Tres Mil Novecientos Sesenta y Ocho (3.968) bolsas de cemento de 50kg cada una de conformidad con lo convenido en la cláusula tercera del mencionado contrato de locación, vencido dicho termino se dará inicio a las acciones legales que por derecho correspondan. QUEDA UD. DEBIDAMENTE EMPLAZADA Y NOTIFICADA."*-

Como respuesta a este reclamo, mediante Carta Documento Andreani N°3397155-8, la parte demandada contesta aduciendo que ha tomado conocimiento a raíz de la carta documento que esta parte le enviara al garante contractual Sr. Marcelo David Vicio, y dice *"Atento a que he tomado conocimiento de que Ud. Ha remitido una CD*

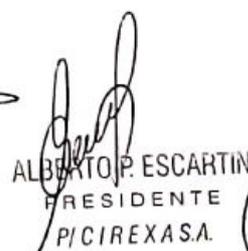

ALBERTO ESCARTIN
PRESIDENTE
PICIREX S.A.


DR. GUSTAVO O. CORTÉS
ABOGADO
S. C. J. M. P. Mat. 4911
C. S. J. N. 17/77-1932


FLORENCIA CORTÉS
ABOGADA
S. C. J. M. Mat. 10.227

al Sr. Marcelo David Viscio, quien en su momento suscribiera el contrato de locación que nos unía en carácter de fiador, lo cual no hace más que evidenciar la mala fe con la que se viene desempeñando dentro del vínculo contractual que nos unía, es que le comunico nuevamente y como fuera expresado en las sendas charlas telefónicas que hemos mantenido, que el monto adeudado en concepto de alquileres será abonado oportunamente por esta parte una vez que hayamos transitado por el procedimiento de mediación obligatoria establecido por el Art. 12 del DNU N° 320/2020 y sus prorrogas, por lo que lo insto a que cese en su actitud intimidatoria y carente de fundamentos, conforme basamentos que se exponen a continuación. Como ya se ha manifestado anteriormente, la situación que atravieso es de muy delicada naturaleza, toda vez que desde el mes de marzo del año 2020 y hasta la actualidad me encuentro totalmente impedida de realizar cualquier tipo de actividad, puesto que los eventos bailables se encuentran prohibidos, lo cual necesariamente nos lleva a las partes contratantes a extremar el principio de buena fe exigido por el Art. 961 del Código Civil y Comercial de la Nación. En tal sentido se hace necesario poner de resalto una situación que es por Ud. Conocida, y es que en el transcurso del año 2019 lleve a cabo con su autorización expresa una obra de gran magnitud dentro del establecimiento que Ud. Me arrendo, consistente en construcción y emplazamiento de salidas de emergencias; Remodelación total de patio que incluye pavimentación con 20cm de concreto y doble malla metálica; colocación de cámara frigorífica de 4mts de largo, 4mts de ancho y 3mts de alto con equipo de refrigeración; construcción de barras; colocación de aproximadamente 180mts2 de chapa sinusoidal del zinc del 22; construcción de un dec con perfiles "C" y listones de madera de petiribi de 4mts de ancho por 6mts de largo aproximadamente; reacondicionamiento y refuncionalización de baños; colocación de aislante insonoro e ignifugo en todo el techo del galpón; instalación de agua y electricidad para todo el establecimiento; entre otras tantas mejoras que usted tiene conocimiento. Como se mencionó tales construcciones fueron realizadas por esta parte con el aval expreso de Ud. Quien es sabedor del enorme incremento del valor venal que ello le representaría y además se llevaron a cabo bajo promesa de renovación del contrato de locación, es decir, esta parte acepto que tales mejoras quedaran en su poder puesto que se previó poder trabajar en forma normal y habitual por un tiempo prudencial que le permitiera amortizar los costos que demandan tales construcciones. Como Ud. Sabe desde la inauguración del local remodelado hasta


Dra. FLORENCIA CORTÉS
A 30/05/2020
S.C.J.M. Mat. 10227
BON T 1777-F 932

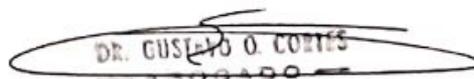

ALBERTO P. ESCARTIN
PRESIDENTE
P/CIREX S.A.


FLORENCIA CORTÉS
ABOGADA
S.C.J.M. Mat. 10227

que se dispuso la prohibición de trabajar en mi actividad paso tan solo un mes y ahora viene Ud. A pretender no renovar el contrato de locación, cobrar los alquileres caídos y además hacerse del total de las obras por mi realizadas, lo cual no solo es un ejemplo de mala fe contractual sino que además configura un claro supuesto enriquecimiento ilícito. Por todo lo expuesto y dado que Ud. Ha manifestado su expresa voluntad de no renovarme el contrato y de mantenerse en su actitud contraria a derecho es que lo emplazo en el término de quince (15) días a fin de que me abone la suma de \$50.000.000,00, bajo apercibimiento de accionar judicialmente.- QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO, IMPUESTO Y EMPLAZADO."

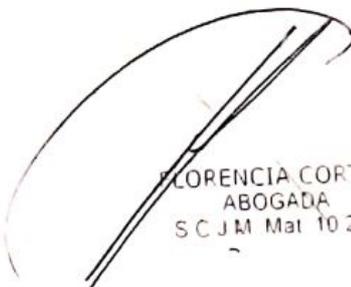
En respuesta a esta Carta Documento esta parte remitió Carta Documento Correo Argentino CD656182946 de fecha 20/05/2021 con el siguiente texto: "En respuesta a su Carta Documento Andreani N°3397155-8, en la que Ud. se presenta por la Sra. Florencia Fernández, sin acreditar carácter y/o representación alguna, ni indicar la documentación de la cual surge su representación invocada hacemos un total rechazo de su carta documento atento no estar Ud. legitimada para intervenir en ese intercambio epistolar. En subsidio rechazamos por improcedentes, falaz, maliciosa y temerario el contenido de la totalidad de los conceptos de su Carta Documento Andreani N°3397155-8, Negamos habernos desempeñado con mala fe en el vínculo contractual; Negamos haber mantenido con Ud. charlas telefónicas; Negamos tener una actitud intimidatoria; Negamos que las obras que Ud. dice haber realizado hayan sido hechas bajo el consentimiento previo y por escrito de esta parte (Clausula Sexta del Contrato de Locación); No nos consta por lo cual desconocemos las obras que Ud. denuncia haber realizado; Negamos haberle hecho promesas de renovación de contrato de locación; Desconocemos las causas que a Ud. lo llevaron a realizar las mejoras que dice haber realizado; Negamos que Ud. haya solicitado la renovación del contrato; Negamos el supuesto de enriquecimiento ilícito que Ud. denuncia; Negamos haber manifestado nuestra voluntad de no renovarle el contrato y de igual forma le hacemos saber que no nos encontramos obligados en forma alguna a renovarle el contrato y/o continuar dando en locación el inmueble objeto del contrato de locación; Rechazamos su emplazamiento a que se le abone la suma por Ud. pretendida, hacemos expresas reservas de accionar en su contra por los daños y perjuicios que su malicioso actuar pudiera ocasionarnos.- QUEDA UD. DEBIDAMENTE EMPLAZADA Y NOTIFICADA.-


ALBERTO P. ESCARTIN
PRESIDENTE
P/CIREXASA

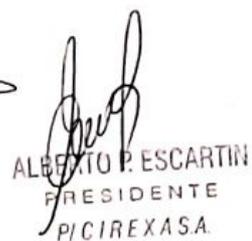

DR. GUSTAVO O. CORTES
ABOGADO
S.C.J.M. Mat. 4911
T.S.J.N.T. 1177-F922


FLORENCIA CORTES
ABOGADA
S.C.J.M. Mat. 10227

En respuesta la parte demandada remitió Carta Documento Andreani N° 3397256-2, con el siguiente texto: *"-En repuesta a su Carta Documento de Correo Oficial de la República Argentina, de fecha 20/05/2021, recibida por esta parte el día 26/05/2021, comunicole mi total y absoluto rechazo de la misma por falaz, maliciosa y no ajustada a los hechos ni a derecho. Como es de su conocimiento, un despacho postal no puede ser realizado a favor de otra persona si no es acreditando debidamente la representación que se invoca, puesto que el correo no se vale solo de pareceres o invocaciones infundadas de quien pretende despachar una Carta Documento. Por ello frente a su absurda inquietud, le comunico que los despachos los realizo en virtud del Poder General Amplio de Administración y Disposición que la Sra. Fernandez me tiene conferido y que fuera pasado en Escritura n°4, de recha 15/02/2020, por ante la Esc. Valeria Corina Sorroche, titular del Registro Notarial n°828. Aclarado ello lo insto a que en lo sucesivo deje sus artilugios para una etapa en la que las excepciones de legitimación resulten válidas y apropiadas. Por su parte, dada la postura por Ud. sentada en torno a que jamás me manifestó su voluntad de no renovarme el contrato de locación, es que le comunico que esta parte desea renovar el contrato de locación del inmueble en cuestión y por ello es que lo invito a que me indique día y hora en el que podamos reunirnos a fin de concertar las bases de una posible renovación. Respecto a sus mendaces afirmaciones en torno al presunto desconocimiento de las obras por mi realizadas y de la supuesta ausencia de consentimiento por su parte, no puedo más que señalar que no me sorprende su Mala Fe, como así tampoco la ausencia de una excusa un tanto más elaborada. Vea Ud. que cuento con sendos testimonios de personas que ubican a dependientes de su empresa y a Directivos de su sociedad en el establecimiento donde funciona mi emprendimiento, en momentos en que las obras se estaban realizando y aun en forma posterior a su finalización, dado que fueron a apreciar la calidad de lo realizado. Asimismo, cuento con mensajes del sistema de mensajería "WhatsApp" que corroboran lo antedicho, entre otras probanzas que serán oportunamente rendidas en caso de ser necesario. No puedo dejar de destacar que el inmueble donde desarrolla su actividad principal está literalmente unido al local que a mi me alquilaban, por lo que dada la envergadura de las obras realizadas mal pueden haber pasado desapercibidas para Usted. Por ello lo insto nuevamente a que adecue su actuar al camino de la Buena Fe y*


FLORENCIA CORTÉS
ABOGADA
S.C.J.M. Mat 10 227


DR. FLORENCIA CORTÉS
— ABOGADA —
S.C.J.M. Mat 10 227
TEL 11 7771 922


ALBERTO P. ESCARTÍN
PRESIDENTE
P/CIREXASA.

respete el valor de lo hablado, esta parte desea abonarle su crédito y renovar el contrato de locación para que, una vez reanudada la actividad nocturna bailable, poder amortizar la enorme inversión que se realizó y de la que Ud. será, en definitiva, el destinatario.- Finalmente, le comunico que para el caso de persistir en su postura maliciosa, habré de recurrir a

la justicia en procura de la obtención de mis debidas acreencias, derivadas de un claro caso de Enriquecimiento Sin Causa.- QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO, IMPUESTO Y EMPLAZADO.-

Por lo expuesto queda claro que le parte demandada reconoce expresamente en sus misivas en primer lugar la existencia del contrato de locación que vinculo a las partes y en segundo lugar que el mismo ya es de plazo vencido, por lo cual solcito se haga lugar a la demanda de autos ordenándose en consecuencia el desalojo del inmueble objeto del mencionado contrato de locación, con costas.-

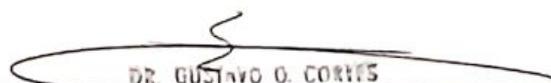
V.- PRUEBA

Se ofrece la siguiente prueba:

a)- **Documental:** 1) Contrato de Locación del inmueble sito en Ruta Nacional N° 188 casi intersección con calle Silvio Tricerri de la Ciudad de General Alvear, Provincia de Mendoza, de fecha 22 de marzo de 2.018, suscrito entre María Florencia Fernández en el carácter de locatario y mi representada en el carácter de locador. 2) Carta Documento Correo Argentino, Nro. CD 909454480, con fecha 07 de Mayo de 2.021, conjuntamente con la constancia de Aviso de Visita y Pazo Vencido No Reclamado, de la mencionada carta documento.- 3) Carta Documento Andreani N° 3397155-8, con fecha 13 de Mayo de 2.021.- 4) Carta Documento Correo Argentino N° CD656182946 de fecha 20 de mayo de 2.021.- 5) Carta Documento Andreani N°3397256-2 de fecha 03 de junio de 2021.- 6) Estatuto Social y ultimo Acta de Elección de Autoridades de la firma CIREXA S.A.-

b)- **Informativa:** en caso de ser desconocida las Cartas Documentos y/o la constancia de recibo de aviso identificada ut-supra, se libre oficio al Correo Argentino y a Correo Andreani a fin de que certifique su autenticidad de los mismos conforme a las constancias de sus archivos y demás registros con remisión de las mismas.


ALBERTO P. ESCI
PRESIDENTE
P/CIREXASA


DR. GUSTAVO O. CORTÉS
— ABOGADO —
S. C. J. M. P. N. 4911
C. S. N. 7.777-892


FLORENCIA CORTÉS
ABOGADA
S. C. J. M. Mat 10 277

VI.- PETITORIO

Por lo expuesto a V.S. solicito;

- a) Me tenga por presentado en el carácter invocado y con el domicilio legal constituido.
- b) Se tenga por promovida formal demanda monitoria por desalojo.
- c) Se tenga por ofrecida la prueba identificada al punto 5.-
- d) Se tenga por solicitada la apertura del proceso monitorio dictándose sentencia monitoria de desalojo en el plazo de ley, con costas.-

SERÁ JUSTICIA.-


DR. GUSTAVO O. CORTÉS
ABOGADO
S C J.M. Mai 4911
G.SUN 7977-F 952


ALBERTO P. ESCARTÍN
PRESIDENTE
P/CIREXASA.


FLORENCIA CORTÉS
ABOGADA
S C J.M. Mai 10 227