

MODIFICA DEMANDA
COBRO DE ALQUILERES

SR. JUEZ

1° GEJUAS DE PAZ:

MARCOS LONIGRO, abogado mat. 8695, en representación de **ALICIA BEATRIZ SANCHEZ** con DNI N° 11.642.431, argentina, divorciada, jubilada, con domicilio real en calle Del Valle Iberlucea 2.045 de Godoy Cruz, dirección electrónica alicbe28@yahoo.com.ar, en autos N° 3077, caratulados: “**SANCHEZ ALICIA BEATRÍZ C/ CATALDO, FERNANDO DAVID Y TERRANOVA HUMBERTO P/ COBRO DE ALQUILERES**”, conforme escrito ratificatorio que se acompaña, a V.S me presento y respetuosamente digo:

I.- En los presentes obrados recayó resolución de fecha 08/04/2020, por la cual se hizo lugar a un pedido de nulidad del demandado locatario Sr. Fernando David Cataldo, de todo lo actuado en este proceso monitorio. Dicha resolución fue apelada por la actora, y la 4° Cámara de Apelaciones, confirmó el fallo de 1° instancia.

En consecuencia, al retrotraer todo el proceso al inicio del mismo, concluimos que no se encuentra trabada la Litis y se debe proceder nuevamente a la preparación de la vía, como primer acto de este proceso, para luego proceder al dictado de la sentencia monitoria y su posterior notificación con traslado de demanda.

Posterior a ello, esta parte realizó dos modificaciones de demanda y las aclaraciones solicitadas por el Tribunal, derivando en divergencias de interpretación entre esta parte y el Tribunal, en cuanto a la preparación de la vía ejecutiva.

Producto de ello, nos vemos obligados a realizar una nueva modificación de demanda, a fin de adecuar las presentaciones realizadas con anterioridad con las directivas emanadas del Tribunal, **siendo esta última modificación, la que deberá ser notificada a los demandados.**

Por lo tanto, de conformidad con lo expuesto en los párrafos anteriores, en tiempo y forma vengo a modificar la demanda oportunamente interpuesta, la cual quedará redactada en los siguientes términos:

I.- DOMICILIO LEGAL- DOMICILIO PROCESAL ELECTRÓNICO

Que para todos los efectos legales, mi mandante constituye domicilio legal junto a su letrado Marcos Lonigro en Patricias Mendocinas, PB, of. 9, Ciudad, Mendoza, y domicilio procesal electrónico en la matrícula del mencionado profesional N°8695, lo que solicito se tenga presente.

II.- OBJETO

Que vengo a iniciar demanda por COBRO DE ALQUILERES, fundada en la causal falta de pago, por un monto de **PESOS CIEN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO (\$ 100.938)**, con más sus intereses, contra el Locatario **Sr. FERNANDO DAVID CATALDO**, DNI 23.596.602, Argentino, con domicilio REAL en Dardo Pérez 2611, Barrio Granja Lomas de Chacras, Lujan de Cuyo, Mendoza, y sus fiadores garantes **Sr. HUMBERTO TERRANOVA**, DNI 18.447.407, con domicilio ESPECIAL en B° Aeroparque Mz, 13 Casa 22 de El Challao, Las Heras y el **Sr. GUILLERMO PONS**, DNI 5.273.823, con domicilio ESPECIAL en Cervantes 1610 de Godoy Cruz, Mendoza, con costas al demandado y garantes.

III.- HECHOS

Con fecha 01/07/2017, dió en locación al locatario **FERNANDO DAVID CATALDO** -para ser utilizada como vivienda por él y su familia- un inmueble, ubicado en Maza 1384 de Dorrego, Mendoza, y por un plazo de 24 meses. El contrato que en copia se acompaña, fue suscripto por el locatario y sus garantes ante Escribano Público, y sellado ante ATM. El original del mismo rola en Autos Nro. 257.365 caratulados "Sanchez Alicia Beatriz C/ Cataldo Fernando David Y Ots P/ Desalojo"

El demandado pagó el canon solamente hasta Noviembre de 2017, incurriendo en mora en el mes de Diciembre de 2017, y extendiéndose dichos incumplimientos hasta el desalojo por parte del Oficial de Justicia del Tribunal en Junio de 2018.

Asimismo, además de incumplir con el pago de los cánones referenciados en el párrafo anterior, tampoco pagó las boletas de los servicios a su cargo que le correspondían pagar, que según contrato son parte del canon, y que en original se acompañan, pagadas por la actora. El lugar y fecha de pago fueron expresamente establecidos en el contrato, de modo que no pueden ser opuestas excepciones dilatorias de ningún tipo respecto a desconocimiento de lugar o fecha, ni a negligencia del Locador en reclamar y/o recibir el pago.

El 08 de Marzo de 2018 se citó al Locatario a nuestro estudio jurídico para regularizar su deuda, y allí fue notificado fehacientemente de su deuda, intimado de pago y apercibido de desalojo. Por su parte él reconoció la deuda vencida y se obligó a su pago de la siguiente manera: a) Un pago de \$ 10.000 el 16 de Marzo de 2018. b) tres pagos consecutivos el 23/4, 30/04 y 06/05 de \$ 10.000, con más los intereses y cánones que se fuesen devengando. Así, las partes redactaron un Convenio de Pago y/o Desocupación, que en copia se acompaña, lo suscribieron ante Notario, convinieron darle el carácter de Título Ejecutivo sin necesidad de preparación de vía, es decir se le otorgó el valor equivalente a una Sentencia Judicial.

Sin embargo, el locatario no cumplió los pagos, ni acompañó boletas de pago de servicios, siguió haciendo uso del inmueble por lo que me vi obligada a iniciar demanda de desalojo, que tramitó en autos N° 257.365 caratulados "SANCHEZ

ALICIA BEATRIZ C/ CATALDO FERNANDO DAVID Y OTS P/ DESALOJO” y se cumplió mediante Oficial de Justicia el día 29/06/2018 según acta de recupero que rola en el citado expediente.

La notificación fehaciente se cumplió con la firma del convenio ante Notario, donde el Locatario fue notificado de la mora y apercibido. Es decir que se han cumplido los requisitos del proceso monitorio -firmas certificadas y notificación fehaciente- por lo que deberá darse curso al dictado de la sentencia.

Por lo expuesto, es que me veo obligada a iniciar la presente acción, reclamando el cobro de todos los cánones adeudados y demás rubros que por contrato corresponden. A efectos tributarios y de cálculo, el canon mensual durante los meses de mora ascendía a \$ 11.270 mensuales.

Por lo expuesto, no caben dudas de la procedencia de la modificación de demanda, conforme lo expuesto en los párrafos anteriores, solicitando a V.S. haga lugar a la mencionada modificación.

IV.- LIQUIDACIÓN

El monto reclamado surge de la siguiente liquidación:

Cánones adeudados:

Diciembre-2017.....	\$ 11.270
Enero-2018	\$ 11.270
Febrero -2018	\$ 11.270
Marzo-2018.....	\$ 11.270
Abril-2018.....	\$ 11.270
Mayo -2018	\$ 11.270
Junio-2018.....	\$ 11.270
Total Alquileres.....	\$ 78.890
Penalidad por res. Ant. del contrato.....	\$ 11.270
Deuda Municipalidad de Guaymallén	\$ 3.712
Deuda EDEMSA.....	\$ 1.939
Deuda ECOGAS.....	\$ 3.390
Deuda Aguas Mendocinas.....	\$ 1.737
Total Reclamado sin intereses.....	\$ 100.938

V.- PREPARA VÍA EJECUTIVA:

De conformidad a lo establecido en el art. 233 del C.P.C, encontrándose las firmas autenticadas ante Escribano, solicito se ordene preparar la vía ejecutiva y se cite al demandado Sr. **CATALDO FERNANDO DAVID**, DNI 23.596.602, Argentino, con domicilio REAL en Dardo Pérez 2611, Barrio Granja Lomas de Chacras, Lujan de Cuyo, Mendoza, a fin que reconozca su firma inserta en el contrato de locación, manifieste si ha sido locatario y exhiba los recibos de pago.

VI- PRUEBA:

Se ofrecen las siguientes:

- a- Copia del contrato de locación
- b- Copia del Convenio donde se le notifica la deuda, se lo constituye en mora y se realiza un convenio de pago
- c- Los originales pagados por la Locadora de las boletas de servicios adeudadas durante el período de mora
- d- Las constancias de los Autos N° 257.365 caratulados “Sánchez Alicia Beatriz c/ Cataldo Fernando David y Ots p/ Desalojo” de este Tribunal, en particular los originales de la documentación arriba ofrecida.

VII.- DERECHO:

Fundo la presente demanda en los artículos 1208, 1209, 1219 inc. c., 1591 y concordantes del C.C.Co.N. y art. 232 inc. b, 233, 234/236 y concordantes del C.P.C.

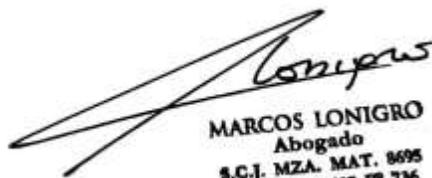
VIII.- PETITORIO:

Por todo lo expuesto, pido:

- 1) Me tenga por presentada, domiciliada y parte en el carácter invocado.
- 2) Se tenga presente la prueba ofrecida y se haga lugar a la misma.
- 3) Se cite al demandado a preparar la vía monitoria.
- 4) Se dicte sentencia monitoria haciendo lugar a la demanda en todos sus términos, se ordene seguir la ejecución adelante, y se regulen honorarios.

PROVEER DE CONFORMIDAD

SERA JUSTICIA.-



MARCOS LONIGRO
Abogado
S.C.J. MZA. MAT. 8695
C.S.J.N. T° 117 F° 736