

## Encomendante Intima A Reparar Vicios Por Remodelación Defectuosa

**ENCOMENDANTE INTIMA A REPARAR VICIOS POR REMODELACIÓN DEFECTUOSA 1-** Me dirijo por el inmueble que les adquiriera, sito en la calle ... esquina ... (unidad funcional <U.F.> ...), de ..., que como es de vuestro conocimiento y ha sido ratificado por los estudios técnicos realizados por el «Estudio ... Arquitectos Asociados» e instrumentado en los documentos públicos obrantes en mi poder (y que desde ya pongo a vuestra disposición), RECLÁMOLES los siguientes vicios y anomalías: a) TERRAZA: Falta de aislamiento hidrófugo (membrana asfáltica) en toda la superficie, con insuficiente disposición de juntas de dilatación, lo que provocó rajaduras de baldosas y el consiguiente paso del agua a los ambientes, con daños visibles al yeso y la pintura de los mismos, tanto en muros como en cielorrasos; b) INSTALACIÓN SANITARIA: La cañería de alimentación y distribución de agua fría y caliente no ha sido reemplazada (se ha mantenido la original de hierro galvanizado y plomo, la cual se encontraba en deficientes condiciones) y los desagües secundarios de ...(PVC 3,2 mm) empalmados a la cafería existente de descarga y ventilación de hierro fundido, han sido instalados en sentido invertido (contra enchufe) lo que provocó innumerables pérdidas en el inmueble; c) EQUIPO AIRE ACONDICIONADO ...(FAN-COIL) DORMITORIO: La cafería de desagote del condensador mal instalada y provoca filtraciones en el «placard» y baulero, ubicados en el nivel inmediato inferior; d) VEREDA: Contrapisos con pendientes invertidas, falta de juntas de dilatación contra la Línea Municipal y el cordón de vereda y falta de juntas de dilatación transversales, que se evidencia en estancamiento de agua de lluvia y/o lavado, rajaduras en las losetas calcáreas existentes v roturas diversas por mala colocación. **2-** Ante Vuestra inconcebible reticencia en dar una solución definitiva a los problemas planteados y, como ya les adelantara oportunamente en mi carta documento n°CD..., fechada.../.../..., habiéndose remodelado una finca impropia para su posterior destino (vivienda), me he visto obligado a realizar los trabajos urgentes y necesarios a fin que el inmueble tenga los requisitos mínimos indispensables de habitabilidad y seguridad. **3-** Por lo expuesto, REITÉROLES nuevamente a través de la presente carta documento, mis intimaciones anteriores, conminándolos pare que en el término perentorio de ... (...) días, indiquen en forma escrita y por medio fehaciente, día y hora cuando concurrirán a la finca objeto del presente (el que no podrá exceder de diez <10> días de recibida la presente) a evaluar junto a mis asesores los trabajos a realizar o el «quantum», de los que he debido pagar de mi peculio, fijando en dicha oportunidad: a) fecha de inicio de los trabajos (estableciendo días y horarios); b) plazo total que demandará la realización de los mismos; c) materiales a utilizar; d) cantidad de personal que será afectado y datos filiatorios y antecedentes técnicos del encargado y/o supervisor que estará en la obra; e) fecha cuando me serán reintegrados los gastos efectuados por mí para realizar los trabajos indicados precedentemente (urgentes y necesarios) según documentación que está vuestra disposición. **4-** En caso de incontestación o silencio, incoaré litigio por daños y perjuicios. Salúdolo/s/amos atentamente. QUEDA/N FORMALMENTE NOTIFICADO/S. ...(lugar), ... de ... de ... (nombre y apellido del remitente, DNI. y firma)

<<<**NOTA:** Dice el CCyC, Art. 1- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.>>>