

## Modelo de Escrito

**21 ENCOMENDANTE INTIMA A REPARAR VICIOS POR REMODELACIÓN MAL HECHA ...**(remitente y domicilio; destinatario y domicilio) **1-** Diríjome consideradamente a usted como titular del inmueble que les adquiriera, sito en la calle ...esquina ... (unidad funcional <U.F.> ...), de ..., que como es de su personal 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), para reclamar por 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 cielos rasos; *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 cañería 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 cañería de desagote del condensado ha sido mal instalada, lo que provocó 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 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 y roturas diversas por mala colocación. **2-** Ante vuestra inabundante reticencia en dar una solución definitiva a los problemas planteados y, como ya les adelantara oportunamente en mi Carta Documento ..., de fecha.../.../..., 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 cuente con los requisitos mínimos indispensables de habitabilidad y seguridad. **3-** Por lo expuesto, REITÉROLES nuevamente a través del presente instrumento público (*artículo 979 del Código Civil*), mis intimaciones anteriores, conminándolos para que en el plazo 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 lapresente*) 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 en que me serán reintegrados los gastos efectuados por mí para realizar los trabajos indicados precedentemente (*urgentes y necesarios*) según documentación que está a vuestra disposición. **4-** En caso de incontestación o silencio, incoaré litigio por daños y perjuicios. **QUEDAN FORMALMENTE NOTIFICADOS.** ... (*lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad, número y firma*)