

Modelo de Escrito

LOCADORIMPUGNA ACTA NOTARIAL INCRIMINATORIA POR RECHAZAR ALQUILERES MOROSOS, C.E.R., FACTURAS E IMPUESTOS ... (*remitente y domicilio; destinatario y domicilio*) De nuestra consideración: *I-* Nos dirigimos a ustedes, como parte locadora del Contrato de Locación del ..., sobre la finca (*propiedad inmueble*) de ..., que originariamente fuera pactado con ... S.A. como parte locataria, para impugnar el acto que pretendieron realizar en nuestras oficinas el día .../.../.. a las ... horas aproximadamente, cuando concurren con las personas que presumiblemente eran la escribana titular del registro ... de esta ... (*lugar*) y la abogada ... y por escritura ..., folio ... (*fojas ...*), procuraron hacer constar que querían cumplir con sus obligaciones morosas, sin que ello fuera efectivamente consumado, por los hechos siguientes: *1-* No se presentó persona alguna que tuviera poderes suficientes de ... S.A. para el acto que se pretendió realizar; *2-* No traían la documentación completa, de la cláusula «...» del Contrato de Locación que nos vincula reiteradamente reclamada por nosotros y debidamente cancelada, correspondiente a las facturas o comprobantes de ... (*A.B.L. <Munic. de ...>; A.L.C.y R.V.P.; Aguas Argentinas; EDELAP, EDENOR, EDESUR; Gas Natural BAN; Impuesto Inmobiliario; ...*) y ...; *3-* Tampoco traían TODOS los alquileres atrasados e impagos hasta el mes corriente, más el C.E.R., intereses moratorios CAPITALIZABLES CADA 30 DÍAS y el monto devengado de la cláusula penal de la cláusula «...» del Contrato de Locación que nos vincula, ni quisieron dejar pago «a cuenta» alguno; *4-* Olvidaron la póliza de seguros, debidamente contratada y endosada (*cláusula «...» del Contrato de Locación que nos vincula y pretendieron mostrarnos un «certificado»*); *5-* Por la simple lectura de las copias de la escritura (*Acta de Constatación*) y liquidación (*«Deuda Depósito ...»*) que obran en nuestro poder, saltan contradicciones en las imputaciones, que las invalidan; *6-* Se asegura en la pretendida «Acta de Constatación», que la abogada ... tiene poderes para un acto extrajudicial como el que pretendió realizar, cuando carece de mandato explícito para un acto contractual, si nos referimos al «Poder General Judicial» extendido al folio ..., a nombre de ... y otros (*fojas...*). *7-* Está pendiente de fijación una nueva audiencia en la mediación requerida por ustedes, ante la mediadora Dra. ... *II-* Les reiteramos que si pretenden efectivamente pagar los alquileres y demás sumas debidas y en dilatada mora, no podrán alegar que no se les recibe el pago, cuando hemos reclamado la cancelación de lo debido en reiteradas oportunidades y la dilatada falta de pago (... *meses*), nos causa graves perjuicios en nuestro desenvolvimiento financiero, por lo cual LES EXIGIMOS el pago de lo debido y que sea completo y oportuno. *III-* Además, si ustedes como parte locataria pretenden rescindir el Contrato de Locación, como es vuestro derecho irrenunciable, de acuerdo al artículo 29 bis de la ley 23.091 y la jurisprudencia, deben estar «al día» en el cumplimiento de sus obligaciones y preavisar por medio fehaciente (*por alguien con poderes suficientes para ese acto*), con 60 días de antelación, tomando en cuenta que los alquileres son indivisibles y la locación se devenga por mes completo o íntegro y no por fracción. QUEDAN FORMALMENTE NOTIFICADOS. Como Presidente de ... S.A. ... (*lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad y número, domicilio y firma*) <<< NOTAS: **1-** El locador no está obligado a recibir pagos parciales (Arts. 742 y 744 CCRA) ni extemporáneos (Art. 750 CCRA). **2-** El locatario, para ejercer la facultad resolutoria anticipada (Arts. 8° y 29 bis ley 23.091), no puede encontrarse en mora con alguna obligación contractual (conf. Art. 1201 CCRA), ver Abatti y Rocca (h), «Leyes de alquileres 2342, 23.091, 2808 y 25.713, Explicación y comentario», García Alonso, Bs. As., 2003, ps. 22 y 30; ver Belluscio-Zannoni, Código Civil, Astrea, Bs. As., tomo VII, ps. 284 y >>>]