

## Modelo de Escrito

**46 LOCADOR INTIMA A PAGAR ALQUILERES VENCIDOS Y REPARAR INMUEBLE** ...*(remitente y domicilio; destinatario y domicilio)* 1-] Comolocador comercial de la finca (*propiedad inmueble*) de ... (*parte superior de la edificación*), ... (*lugar*), por contrato celebrado el... y prorrogado hasta el ..., a las 12,00 horas (A.M.) y ustedes: a) don ... (*DNI...*); b) don ... (*DNI...*); c) don ... (*DNI...*); comolocatarias, NOTIFÍCOLES formalmente: 1- Que me adeudan por alquileres (*puros y cargas*) y pagarés (*deuda refinanciada*) impagos pesos ... (\$...), más intereses moratorios y resarcitorios, que incluyen saldo de alquiler, A.B.L. y pagaré ..., \$...; alquiler y Aguas Argentinas ..., \$...; alquiler y A.B.L. ..., \$...; alquiler y Aguas Argentinas ..., \$... 2- Que no han efectuado la reparación de averías a vuestro cargo (*celosías, pintura, plomería, cielorrasos, techos, destapaciones, limpiezas*) ni replastificado el «parquet» de los pisos. 3- En virtud de lo precedente. INTÍMOLOSA PAGAR las sumas debidas en mi domicilio de ..., en el horario de 10 a 15 y en el plazo perentorio de diez (10) días corridos. 4- En caso de silencio o de impago, no les prorrogaré el contrato que fenece el ... y deberán desalojar ese día la finca (*propiedad inmueble*) locada, además, incoaré las acciones judiciales que protejan mis derechos. QUEDAN FORMALMENTE NOTIFICADOS. ... (*lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad y número, domicilio y firma*) <<<46 *NOTA: Conf. Art. 5° ley 23.091, el locador deberá intimar al locatario, otorgándole un plazo no inferior a diez días, consignando el lugar de pago. Es un requisito formal, no sustancial, por ello la jurisprudencia mayoritaria interpreta en base al Art. 509 CCRA, que la mora es automática, sin necesidad de preinterpelación. También el locatario debe cumplir sus obligaciones contractuales respecto a reparaciones del inmueble (Arts. 1197, 1556, 1562 Inc. 3° CCRA); ver Abatti y Rocca (h), «Leyes de alquileres 2342, 23.091, 2808 y 25.713, Explicación y comentario», García Alonso, Bs. As., 2003, p. 20; ver Belluscio-Zannoni, Código Civil, Astrea, Bs.As., tomo VII, ps. 417, 432 y 492.>>>]*