

Modelo de Escrito

476. LOCADOR RECHAZA COMPENSAR EL DEPÓSITO CON DEUDAS LOCATIVAS Y A LA RESOLUCIÓN ANTICIPADA EXIGE PREVIO CUMPLIMIENTO ... (remitente y domicilio; destinatario y domicilio) I.- Rechazo todos los términos de vuestra Carta Documento ..., de fecha .../.../... por las siguientes razones: 1) No pueden intempestivamente encontrándose en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, porque adeudan los alquileres correspondientes a los meses de ... (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre) de ..., pretender resolver anticipadamente en los términos del artículo 29 bis de la ley 23.091, el contrato locativo que nos vincula, por el principio del artículo 1201 del Código Civil. 2) Deben notificarme con 60 días de anticipación conforme lo dispone dicha norma, una vez que estén «al día» en sus obligaciones contractuales, hecho que no sucede actualmente. 3) El depósito de garantía recibido fue pesificado por imperio de la ley 25.561 y del decreto 214/2002, igual que los alquileres, que Uds. pagaron en pesos, con mora y parcialmente, ya que me adeudan el Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) desde su vigencia por decreto 214/02 o sea, desde el.../.../..., lo cual está basado en el principio elemental de igualdad ante la ley (artículo 16 de la Constitución Nacional). II.- Por lo tanto, en virtud de lo antes expuesto y, en los términos del artículo 5° de la ley 23.091: a) los intimo al pago de la suma de pesos ... correspondientes a los alquileres adeudados de ... (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre) de ..., más el C.E.R.; b) **INTÍMOLOS** al pago del C.E.R. acumulado desde la vigencia del decreto 214/2002, correspondiente a los alquileres de febrero del año 2002 a ... del año ..., que suman pesos ...; c) los intimo al pago de los intereses moratorios, más el C.E.R., por pago fuera de término de los alquileres de los meses ... (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre) de ...; d) les recuerdo que vuestra pretensión de compensar el depósito de garantía con los alquileres adeudados, deviene improcedente en virtud de lo pactado en el contrato de locación. III.- Todos estos pagos deberán cumplirse en el plazo perentorio de diez (10) días corridos, en mi domicilio de ..., únicamente en días hábiles y en el horario de ... a ..., bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 5° de la ley 23.091 o sea, de iniciarles juicio de desalojo y cobro de las sumas adeudadas, esto último contra Uds. y el fiador solidario, a quien también intimaré. IV.- De todas maneras, una vez que honren el cumplimiento de sus obligaciones, consideraré si acepto o no, sin necesidad que transcurran los 60 días de ley, la resolución anticipada del contrato solicitada, por ello me constituiré si Uds. me lo confirman por este mismo medio - el día.../.../..., a las ... horas en la finca locada, junto a un notario, a los efectos que correspondieren, entre ellos, el control del inventario y de pago de ... (A.B.L.; Inmobiliario; Aguas Argentinas) y demás servicios y cargas de vuestra obligación, por lo que una vez acreditado el total cumplimiento contractual, procederé a restituirles el depósito de garantía ajustado a ... (un, dos, tres, ...) mes/es de alquiler, pesificado/s y más el C.E.R., tal como surge de la normativa imperante, que es de orden público y, a la cual Uds. también se acogieron para pagar los alquileres, aunque incompletamente, porque adeudan el C.E.R. Salúdoslos atentamente.

QUEDAN FORMALMENTE NOTIFICADOS. ... (lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad, número y firma) <<<476. *NOTA: Conf. Art. 1556 CCRA, el locatario queda obligado al pago de los alquileres; le estará vedado compensar el depósito, cuando: convencionalmente se haya pactado la prohibición de hacerlo; legal, conf. Art. 824 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, p. 4 Conc. Arts. del CCRA, 820, 2219, >>>*