

## Modelo de Escrito

**478. LOCADOR RECLAMA ALQUILERES Y C.E.R. IMPAGOS, AL LOCATARIO COMERCIAL ...**(remitentey domicilio; destinatario y domicilio) Estimados señores: Nos dirigimos a ustedes como parte «Locador», del inmueble con frentes sobre las calles ... y ..., entre las calles ... y ..., localidad de ..., Partido de ..., edificado sobre los lotes ..., de la manzana «...» (Nomenclatura Catastral: C° ..., S° ..., M° ..., P° ..., «...»), según Contrato de Locación firmado el día.../.../..., por actos y hechos siguientes: 1- No han cancelado los alquileres de los meses de Agosto y Septiembre de ...; 2- Nos han negado el pago del «C.E.R.» (Coeficiente de Estabilización de Referencia), sobre los alquileres (ley 25.713, artículo 1°), correspondiente a los meses ya devengados de ... (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre) de ..., cuyos propios alquileres están también impagos; 3- Han violado vuestra obligación (ni entregado y tampoco endosado a nuestro favor), sobre las pólizas de seguro de la cláusula «...» del contrato de locación; 4- Nos adeudan los intereses punitivos por pago fuera de término de alquileres y «C.E.R.», previstos en la cláusula «...» del contrato de locación; 5- Aunque nos hicieron extender recibos a nombre de «... S.A.» (recibos N° ...), bajo amenaza de no pagar los alquileres, rechazaron darnos las justificaciones correspondientes. INTIMACIÓN: Ante vuestra acumulación insostenible de incumplimientos, los intimamos formalmente a: a) Cancelar en nuestro domicilio, en el horario de ... a ... y en el término perentorio de CUARENTA Y OCHO (48) HORAS, la suma adeudada de pesos ... (\$...), calculada al ... y que incluye, asimismo dinerarias debidas por los precedentes rubros: «1-» \$...; «2-» \$... y «4-» ..., bajo apercibimiento de incoar acciones judiciales por «cobro ejecutivo de alquileres» y demás que nos correspondan, a más de perder en nuestro favor la totalidad del depósito de garantía, de la cláusula «...», de pesos ... (\$...); b) Acancelar los alquileres y demás obligaciones en mora, entregarnos la póliza del precedente rubro «...» y las justificaciones del «...», en el término perentorio de diez (10) días corridos (artículo 5° de la ley 23.091), bajo apercibimiento que en caso contrario y/o de silencio, incoaremos acción de «desalojo por falta de pago» y que caducará vuestra opción de prorrogar el plazo locativo, de la cláusula «...» del contrato de locación. 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) <<<478. NOTAS: 1- 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 previa interpelación. 2- El locatario comercial debe pagar los reajustes correspondientes al C.E.R. por el destino del inmueble (Arts. 1°, 3° y 4° ley 25.713); 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>>>]