

## Modelo de Escrito

**490. LOCATARIO RECLAMA REDUCCIÓN DEL ALQUILER POR INHABITABILIDAD PARCIAL** (*remitente y domicilio; destinatario y domicilio*) **1-** ]Me dirijo a usted como locatario según contrato locativo celebrado en ..., el.../.../..., en virtud del cual es locador, respecto al inmueble de ..., afectos de reiterarle por este medio lo que en varias oportunidades le reclamé verbalmente. **2-** El inmueble locado continúa padeciendo de los vicios ocultos: *...(humedad en las paredes; goteras provenientes del techo en el sector de ...; desprendimientos de mampostería en el cielorraso de ...; obstrucción de cañerías producidas por materiales residuales de obra; disfuncionamiento ... <total; parcial; permanente; temporario> del ascensor; ...)*. **3-** ] Los mencionados vicios, que se encuentran entre los alcanzados por el Art. 1516 del Código Civil, me han producido daños: *a)* a las cosas que guardo en el inmueble *...(describir); b)* a mi salud (y *la de los siguientes miembros de mi grupo conviviente en los términos del Art. 9º de la ley 23.091, que son mis hijos menores de edad y de los cuales soy su representante*) consistente en *...(describir)*. **4-** Estimo la inhabitabilidad del inmueble en un ... (...) por ciento, producida por la minoración de su uso originada en los vicios detallados, correspondiendo en consecuencia una reducción del alquiler en la misma proporción, por lo cual si conforme a la cláusula ... del contrato que nos vincula rige un precio locativo mensual de *...(pesos; dólares E.U.A.)...*, debo pagar a partir del mes .../... período en que los vicios se hicieron evidentes, la suma de *...(pesos; dólares E.U.A.) ...* mensuales, hasta el momento en que se me restituya el pleno uso y goce del inmueble. **5-** INTÍMOLO a que: *a)* inicie en el plazo de ... (...) días y finalice en el plazo de ... (...) días, las reparaciones correspondientes a fin de restituirme el uso y goce pleno de la finca, de acuerdo al objeto locativo y me reciba los alquileres reducidos por inhabitabilidad parcial y, me practique el descuento de la suma de *...(pesos; dólares E.U.A.) ...*, que corresponde a la disminución del precio locativo de los meses de ...; *b)* me indemnice en el plazo de ... (...) días, los deterioros sufridos en las cosas depositadas en la finca, que estimo hasta ahora en la suma de *...(pesos; dólares E.U.A.) ...* **6-** En el supuesto de incumplir con la presente intimación: *a)* respecto a los alquileres reducidos, los consignaré judicialmente; *b)* en relación al pago de los deterioros en las cosas depositadas en la finca y accionaré judicialmente por daños y perjuicios; *c)* por los daños en mi salud (y *la de mis hijos menores de edad*), formulo reserva de reclamarlos una vez evaluados los mismos. **7-** En caso de no iniciar los trabajos de reparaciones antes de la fecha impuesta en el punto..., los realizaré a su costa y mientras tanto retendré los alquileres que se vayan devengando, conforme me autoriza el artículo 1518 del Código Civil. **8-** Le hago saber que he procedido a levantar acta notarial de constatación de todos los vicios del inmueble y deterioros de las cosas antes referidos, con fotografías certificadas y que poseo el informe pericial correspondiente y, además obran en mi poder los correspondientes certificados médicos que prueban los daños a la salud descriptos. **9-** Para todos los efectos derivados de esta intimación constituyo domicilio en ... **QUEDA FORMALMENTE NOTIFICADO.** *...(lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad y número y firma)* <<<**490. NOTA: Conf. Art. 1516 CCRA, es obligación del locador mantener el inmueble en buen estado, salvo pacto en contrario, ver Belluscio-Zannoni, Código Civil, Astrea, Bs. As., tomo VII, p. 3 Conc. CCRA, Arts. 1517 a 1522, 1570 a 1573, 1615, 1616, 2885.>>>]**