



enrique cherot <enrique.cherot2@gmail.com>

Resolución de Contrato de locación - Pinto 250 depto 22

3 mensajes

enrique cherot <enrique.cherot2@gmail.com>
Para: "inmotandil@gmail.com" <inmotandil@gmail.com>

19 de diciembre de 2022, 9:36

Buen día Stella,

Tal como se los comunicó el día Lunes 12/12 Belen Alvarez Insua como el 28/11 lo hice yo de manera telefónica, les informamos que el motivo de la terminación temprana del contrato, se corresponde por **incumplimiento contractual** por parte del locador.

Desde el segundo mes que nos mudamos a Pinto 250 dpto 22 (Julio 2021) hemos informado sobre numerosas cuestiones que afectan la habitabilidad de la propiedad. Esperando pacientemente que los propietarios cumplieran con la reparación de dichos problemas para continuar con nuestro contrato.

Entre las principales les enumero a pedido suyo:

- Goteras:

- 2 en Habitación planta baja
- 1 en habitación superior
- 2 en cocina debido a filtración desde la ventana del piso superior a el living comedor
- Desde la ventana sobre la escalera a los escalones 6, 5 y 4
- En la habitación del piso superior y contigua a la escalera.

- Filtraciones de agua desde las ventanas de: Comedor, dormitorio inferior, ventanal piso superior, y puerta de salida al balcón.

-Zócalos de puerta del balcón podridos por falta de terminación de la parte superior del zócalo de la puerta (no se terminó en la construcción/reparación y ocasionó la salida de humedad y hongos que afectan dicho ambiente.

Adicionalmente genera el ingreso de agua cada día que llueve en dirección a la cocina.

-Hongos y humedad: Debido al ingreso de agua de la puerta del balcón todo el contorno del marco de la puerta se ve afectado por humedad y hongos. De igual forma, la misma pared pero del piso superior, se encuentra recubierta por hongo debido a alguna filtración interna proveniente del tanque de agua que linda con dicha pared y que fue informado en varias oportunidades siendo la última el 28/11 cuando se informó de la decisión que tomamos.

Si bien ha venido un techista a reparar las filtraciones del techo y que logró reparar la del techo de la habitación superior que se encuentra encima de la cocina-comedor, todo el resto de las filtraciones siguen estando vigentes e incluso en la pasada tormenta del día 11/12 nuevamente nuestros muebles se vieron afectados por el ingreso de agua.

Patricia me informó a fines del 2021/ principios del 2022 que el techista le había informado que la reparación se había realizado correctamente y que no debería haber problemas y esto fue en respuesta del aviso que le dimos sobre el estado del techo y de las filtraciones. Desde ese momento y a la fecha no hemos tenido novedades de su parte ya que quedó en reunir dinero para enviar a otra persona a reparar siendo que el anterior techista la había estafado.

Paralelamente, todas las filtraciones de la ventana y de la puerta del balcón, nunca fueron reparadas.

Por nuestra parte y actuando de buena fe, no sólo hemos invertido mucho dinero en reparaciones que le correspondía al locador debido a la naturaleza de los mismos, sino haciéndonos cargo de todo aquello que surgía como por ejemplo:

Reparación y reemplazo del zócalo inferior de la puerta del balcón, reparación de filtraciones de ambas ventanas de planta inferior, sellado de ventanas de puerta del balcón, entre otras.

Por otro lado, varios de nuestros muebles se vieron afectados por las goteras entre ellos un sillón cama que quedó durante todo un fin de semana bajo una gotera debido a que estábamos de viaje y que tanto el cambio de tapizado como del relleno implicaría un gasto casi similar a la compra de uno nuevo (en caso de requerir, podemos acercarnos un presupuesto actualizado) y el colchón de 1 plaza y media de la cama/cuna del bebé. Por suerte las veces que cayó sobre nuestras notebooks no se vieron afectadas.

Finalmente y a pesar de todo lo mencionado arriba, continuamos actuando de buena fe, dando un preaviso de 30 días para que puedan volver a alquilar la propiedad sin sentirse afectado de la terminación temprana, sino que también haciéndonos cargo de la pintura de toda la casa (una cifra de \$79.000.-).

Ante todo lo dicho en este correo, les solicitamos como primer punto, la devolución completa del depósito de garantía y que la documentación a firmar el día 30/12 según lo mencionado por Stella a la hora de la entrega de la

llave, se corresponde con una terminación de contrato por incumplimiento por parte del locador o podemos llegar a aceptar una terminación de mutuo acuerdo y que en ambos casos se especifique "*No quedando nada más por reclamar a ninguna de las partes*" y se haga el reintegro del depósito **no así una rescisión de contrato por parte del locatario.**

Teniendo en cuenta la fecha actual 19/12 y la cercanía con las fiestas y festivos, esperamos su pronta respuesta dando un plazo de 72hs para mandar una respuesta concreta y resolutive para poder dar por finalizado el contrato dentro de los parámetros *normales*. Caso contrario y muy a nuestro pesar, estaremos despachando una carta documento, reclamando no solo el reintegro de la garantía, sino también, todos los daños consecuentes de lo detallado en el mail.

Honestamente espero que podamos resolver esto de la mejor manera teniendo en cuenta que de nuestra parte hicimos todo el esfuerzo posible y actuamos de buena fe para que todo quede en perfecto estado y que la dueña pueda alquilarlo inmediatamente no afectando su ingreso mensual.

Quedo atento a tu respuesta.
Saludos cordiales.

Enrique Cherot
Que tengas una excelente semana.
Saludos.

Stella Sbt <inmotandil@gmail.com>
Para: enrique cherot <enrique.cherot2@gmail.com>

19 de diciembre de 2022, 12:18

Buen día Enrique,

La comunicación de rescisión de contrato fue dada el día 30 de noviembre a las 18.40 en forma telefónica por su intermedio y comunicada a los locadores. Luego fue Belén a la oficina y corroboró que se iban y solicitó la devolución del depósito y el no pago de la multa por rescindir anticipadamente el contrato de locación, por todo lo cual paso a detallar lo siguiente:

1. No me constan reclamos hechos por vuestra parte desde el segundo mes de inicio de contrato.

A lo largo de toda la relación contractual consta solo un reclamo de arreglo del techo por una filtración a fines del diciembre de 2021. Los propietarios contrataron al techista Sr. Jorge Orquin, quien fue en reiteradas oportunidades (tres veces) pero no le fue permitido el acceso a la propiedad a pesar de encontrarse ustedes en el domicilio, de todas maneras hizo los arreglos que pudo ver desde arriba, no habiendo podido terminar su trabajo de impermeabilización en razón de la citada circunstancia, habiendo pedido que se le avise cuando se iba a permitir la entrada y no habiendo obtenido respuestas de su parte. Dicha persona puede dar fe de lo aquí expuesto.

2. En otra oportunidad solicitaron un carpintero para hacer un arreglo en la escalera, cosa que les solicitaron a los mismos propietarios, no a la inmobiliaria y fue el mismo dueño a efectuar las reparaciones correspondientes.
3. Todo lo expuesto y reclamado en este mail solamente me fue informado el día de la notificación de rescisión de contrato, no con anterioridad, ya que Ud. siempre me expresaba que estaban muy conformes y contentos con el departamento pero que por ahí les interesaba más adelante conseguir una propiedad que tuviese un poco de patio para esparcimiento del bebé, cosa que en la comunicación telefónica del día 30 de noviembre me informa.
4. Al margen, informo a Ud. que en numerosas oportunidades los pagos de los alquileres han sido realizados fuera del término pactado en el contrato y nunca se cobraron multas por mora.
5. No fuimos informados que en la propiedad viviría un animal ya que de haberlo sabido los propietarios no hubiesen alquilado dado que no hay espacio suficiente. La escalera y el palier de entrada a su departamento es barrida y limpiada dos veces por semana por la propietaria dado que siempre hay acumulación de basura, pelos y heces con los consecuentes olores que esto provoca.

6. Para poder dar por finalizado el contrato por rescisión anticipada de su parte le informo que se procederá a devolver el depósito en garantía una vez efectuada la inspección del inmueble y verificando que se halle en las mismas condiciones que fue entregado a la firma del contrato, además de libre deuda de Usina y Camuzzi gas (bajas de ambas cuentas)

7. Habiendo transcurrido más de un año desde la firma del contrato le informo que debe abonar una indemnización equivalente a la suma de un mes de alquiler, la posibilidad de no pagar la indemnización es si la notificación se realiza con tres (3) meses de anticipación y se permite mostrar el departamento ya que el propietario en ese caso tiene tiempo suficiente para volver a alquilar el inmueble.

Conste que de esta parte y de parte de los propietarios siempre se actuó de buena fe.

Quedo a disposición. Saludos cordiales. Stella Suhubiette.

Enviado desde [Correo](#) para Windows

[El texto citado está oculto]

enrique cherot <enrique.cherot2@gmail.com>
Borrador a: Stella Sbt <inmotandil@gmail.com>

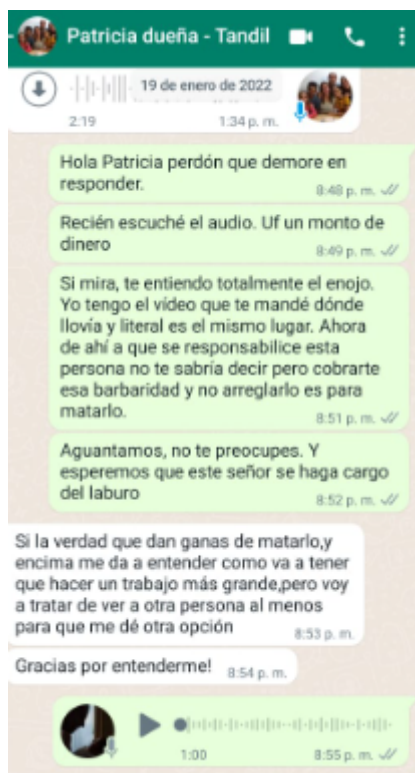
22 de diciembre de 2022, 13:08

Stella,

En respuesta a lo mencionado me gustaria mencionarte:

1- Me resulta raro que no tengas constancia de los reclamos ya que hasta Enero 2022 cada vez que pagaba el alquiler, hacia mención de que las filtraciones seguian estando. Luego de allí de acuerdo a las conversaciones que tuvimos con Patricia por whatsapp en donde nos indica por audio y por escrito que el techista contratado y al cuál haces mención los estafó y no reparó bien el techo.

En cuanto a tus comentarios sobre impedirle el acceso al techista es totalmente falso. Las únicas veces en donde el techista no pudo ingresar (y lo sabemos sólo por comentarios de la dueña), pudo solo haber sido porque no estábamos en el domicilio. El techista ha venido en varias ocasiones e incluso para acceder al techo de los dormitorios superiores tuvo que hacerlo desde la propiedad y estuvimos presentes al momento que pegó una membrana, limpió la canaleta y acomodó las tejas.



El mensaje anterior y que tenemos a disposición si lo requerís, es un audio en donde me menciona el costo de la reparación y que el techista no se hacía cargo y que le pasó un nuevo presupuesto para continuar la reparación y que iba a tomarle un tiempo juntar el dinero. Esa fue parte de nuestra respuesta quedando a la espera de que volviera el techista para reparar...

2- En cuanto a la escalera, le consultamos a la dueña si ellos habían hecho la escalera ya que queríamos saber cómo estaba hecha siendo que en 3 oportunidades 2 escalones cedieron y me caí. Afortunadamente en ninguna de esas oportunidades estaba con mi bebe en brazos. La dueña y su marido en respuesta a esto vinieron un día para ver si podían ayudar y le colocaron un tornillo adicional de cada lado a todos los escalones.

3- No te voy a negar que como te comenté nuestro interés era y es comprar una propiedad como también te conté que no nos era viable todavía. Y claramente el finalizar el contrato no nos favorece en nada, todo lo contrario.

4- En cuanto a los pagos, tengo infinidad de conversaciones contigo cada mes dado que siempre hubieron modificaciones en los horarios, dándonos un margen de 3 horas para ir a pagar el alquiler. Adicionalmente no han brindado alternativas para facilitarnos el pago en las escasas oportunidades que nos hemos demorado 1 o 2 días (y la fecha están en todos los comprobantes). De acuerdo al contrato de locación, los pagos se hacían en un horario de 14 a 18 hs y no de 10 a 13 que es prácticamente a mitad de jornada laboral y que se complica. Por otro lado, nunca se nos brindó una factura o comprobante legal sobre el pago de cada mes por lo que les vamos a solicitar que nos emitan facturas originales de cada uno de los meses en donde hemos abonado.

5- Es totalmente falso. En cuanto conversamos con vos por Facebook te informamos que teníamos un perro que era beagle y hasta te pasamos imágenes para que pudieras verlo y comentarnos si estaba permitido y vos indicaste que no habría problema porque era pequeño. Nosotros no buscamos bajo ningún concepto ocultar una mascota o hacer algo fuera de lo permitido siendo que nuestra mascota tiene 8 años y ha estado con nosotros desde sus 45 días por lo que ocultarlo me parece innecesario. La dueña incluso cada vez que vino fue recibida por nuestro perro, es decir, no lo andamos ocultando...

6- Ambos servicios están al día y a mi nombre por lo que puedo dar de baja en cualquier momento. No hay inconvenientes con eso. Incluso las expensas que nos han hecho pagar y que no figuran por contrato.

7- Es correcto lo que mencionas, que por rescisión de contrato se cobre una multa/indemnización, eso no es lo que discutimos. El asunto es que no es una rescisión de contrato dado que nos vamos por fuerza mayor debido a la falta de habitabilidad de la casa. Estamos con un menor de 2 años como bien sabes y las filtraciones siguen estando y cayendo dentro de la casa. Muchas veces ha amanecido con la cama empapada de las goteras o se ha resbalado y caído por estar el piso mojado. No vamos a esperar a que ocurra una tragedia para hacer algo y como de Enero 2022 a la fecha, NO SE VOLVIERON A CONTACTAR NI HA VENIDO EL TECHISTA, entendemos que de su parte no pretenden arreglarlo y que nos están forzando a finalizar el contrato.

--



Enrique J. Cherot - **B.E. Talent IT**
[LinkedIn](#) - [Twitter](#) - [Instagram](#) - [Página Web](#)