

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

INTIMACIÓN DE PAGO — ARTÍCULO 1222 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Lugar y fecha: [LUGAR], [FECHA].

Remitente: [NOMBRE Y APELLIDO DEL LOCADOR], DNI/CUIT [N°].

Destinatario: [NOMBRE Y APELLIDO DEL LOCATARIO], DNI [N°].

Domicilio: [DOMICILIO CONSTITUIDO EN EL CONTRATO].

Correo electrónico constituido: [CORREO, SI EL CONTRATO LO FIJÓ].

En mi carácter de LOCADOR del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA Y UNIDAD], conforme el contrato de locación con destino [VIVIENDA / OTRO] suscripto con fecha [FECHA DEL CONTRATO], lo INTIMO a abonar la suma que se detalla a continuación, dentro del plazo de [CANTIDAD: NO MENOR A 10 SI EL DESTINO ES VIVIENDA] DÍAS CORRIDOS contados a partir de la recepción de la presente, bajo apercibimiento de promover la demanda de desalojo por falta de pago y el cobro ejecutivo de las sumas debidas, con más intereses y costas.

DETALLE DE LA DEUDA

Canon locativo: [MES/AÑO]: [MONEDA] [MONTO]. [MES/AÑO]: [MONEDA] [MONTO]. [AGREGAR TODOS LOS PERÍODOS IMPAGOS].

Actualizaciones devengadas y no abonadas conforme la cláusula [N°] del contrato: [MONEDA] [MONTO].

Expensas y servicios a cargo del locatario: [DETALLE Y MONTOS].

Intereses moratorios conforme la cláusula [N°] del contrato, calculados al [FECHA]: [MONEDA] [MONTO].

TOTAL INTIMADO: [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), sin perjuicio de los períodos e intereses que se devenguen hasta el efectivo pago.

LUGAR Y FORMA DE PAGO

El pago deberá efectuarse en [DOMICILIO COMPLETO DE PAGO, EN DÍAS Y HORARIO DE (DETALLE)] o mediante transferencia a la cuenta CBU/CVU [N°], titular [NOMBRE], CUIT [N°], debiendo remitir el comprobante al correo electrónico [CORREO].

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: indicar el lugar de pago no es opcional. El artículo 1222 exige que la intimación lo especifique, y la omisión es uno de los motivos por los que las demandas de desalojo se rechazan o se retrotraen.

APERCIBIMIENTO

Vencido el plazo sin que acredite el pago íntegro, quedará configurada la causal de resolución prevista en la cláusula [N°] del contrato y promoveré sin más trámite la acción de desalojo por falta de pago, con más el cobro de los cánones devengados, intereses, gastos y costas, haciendo extensiva la acción al fiador conforme la cláusula [N°] del contrato.

Lo invito a regularizar la situación dentro del plazo indicado o a comunicarse al [TELÉFONO / CORREO] para acordar una forma de pago, lo que no suspenderá el plazo de esta intimación salvo acuerdo escrito.

CÓMO ENVIARLA

Debe enviarse por MEDIO FEHACIENTE: carta documento, telegrama colacionado (Ley 23.789) o acta notarial. Conservar copia y la constancia de recepción, porque el plazo de diez días corre desde que el locatario RECIBE la intimación, no desde su despacho.

Si el contrato constituyó domicilio electrónico, conviene enviarla también a esa casilla. Dirigirla al domicilio constituido en el contrato es válido aun si el locatario alega no vivir allí.

Si hay fiador, conviene remitirle una copia por el mismo medio, al domicilio que constituyó en el contrato.

[NOMBRE DEL LOCADOR] — DNI/CUIT [N°]

Qué revisar antes de firmar

¿Puedo demandar el desalojo sin intimar antes?

No, si el destino es vivienda. El artículo 1222 exige la intimación fehaciente previa con

un plazo no inferior a diez días corridos desde su recepción. Saltear el paso hace caer la demanda.

¿Desde cuándo corren los diez días?

Desde la recepción de la intimación, no desde el envío. Por eso hay que conservar la constancia de recepción del correo.

¿En el alquiler comercial también son diez días?

No necesariamente: el plazo mínimo del artículo 1222 rige para destino habitacional. En los demás destinos las partes pueden fijar el plazo en el contrato, y si lo hicieron, se respeta ese.

¿Tengo que decir dónde pagar?

Sí, el artículo lo exige expresamente. Una intimación que no indica el lugar de pago es atacable.

¿Conviene intimar al garante también?

Sí, por el mismo medio y al domicilio que constituyó en el contrato. Es el modo de dejarlo en mora y de poder extenderle la acción.

Base legal

- Art. 1222 CCyC: intimación fehaciente previa a la demanda de desalojo por falta de pago en locaciones con destino habitacional, por un plazo no inferior a 10 días corridos desde su recepción, con indicación del lugar de pago.
 - Art. 1219 CCyC: resolución imputable al locatario por falta de pago.
 - Art. 1225 CCyC: alcance de las obligaciones del fiador.
 - Ley 23.789: telegrama y carta documento como medios fehacientes.
 - Proyecto de Ley de Propiedad Privada: con media sanción del Senado del 6/8/2026 y en trámite en la Cámara de Diputados al 5/10/2026; mantiene el plazo de 10 días corridos para vivienda y habilita la intimación al domicilio electrónico fijado en el contrato. No es ley vigente.
-

Descargado de <https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/intimacion-pago-alquiler> — Ladrillo.info