

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.

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO DE LOCACIÓN

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

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

Destinatario: [NOMBRE Y APELLIDO DEL LOCADOR / PROPIETARIO].

Domicilio: [DOMICILIO CONSTITUIDO EN EL CONTRATO].

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

De mi consideración:

En mi carácter de LOCATARIO del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA Y UNIDAD], conforme el contrato de locación suscripto con fecha [FECHA DEL CONTRATO], cuyo plazo vence el [FECHA DE VENCIMIENTO], NOTIFICO mi decisión de RESOLVER ANTICIPADAMENTE dicho contrato, en los términos de la cláusula [N°] del mismo y del artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación.

RESTITUCIÓN. La entrega del inmueble y de la totalidad de las llaves se hará efectiva el día [FECHA DE ENTREGA], a las [HORA], respetando el preaviso de [CANTIDAD] días previsto en la cláusula [N°] del contrato. A tal efecto solicito coordinar la inspección del inmueble y la suscripción del acta de restitución en esa fecha y hora, o en la que usted proponga dentro de los dos días siguientes.

INDEMNIZACIÓN

ELEGIR LA OPCIÓN QUE CORRESPONDA SEGÚN LO QUE DIGA EL CONTRATO Y SUPRIMIR LAS DEMÁS:

OPCIÓN 1 — RÉGIMEN LEGAL SUPLETORIO (el contrato no pactó indemnización): conforme el artículo 1221 del Código Civil y Comercial, abonaré el equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de recepción de esta notificación hasta el [FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO]. Según mi cálculo, ese importe asciende a [MONEDA] [MONTO], que resulta de: [CANTIDAD] meses restantes × [CANON MENSUAL VIGENTE] × 10%. Pongo la suma

a disposición para ser abonada [AL MOMENTO DE LA RESTITUCIÓN / MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA HABITUAL DE PAGO, EL DÍA (FECHA)].

OPCIÓN 2 — INDEMNIZACIÓN PACTADA: conforme la cláusula [Nº] del contrato, abonaré en concepto de indemnización la suma de [MONEDA] [MONTO], que pongo a disposición para ser abonada [FORMA Y FECHA].

OPCIÓN 3 — SIN INDEMNIZACIÓN POR PACTO EXPRESO: conforme la cláusula [Nº] del contrato, que exime expresamente de indemnización a la resolución notificada con [CANTIDAD] días de anticipación [O: operada con posterioridad al (FECHA)], la presente no genera indemnización alguna a mi cargo.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: no existe hoy ninguna norma que libere al inquilino de la indemnización por avisar con tres meses de anticipación, ni un plazo de espera de seis meses antes de poder irse. Eso era el artículo 1221 según la Ley 27.551, derogada por el DNU 70/2023. Hoy, si el contrato no pactó otra cosa, se debe el 10% del alquiler futuro que faltaba. La Opción 3 sirve únicamente cuando el propio contrato lo dice.

CANON, SERVICIOS Y DEPÓSITO

Dejo constancia de que abonaré el canon locativo y los conceptos a mi cargo devengados hasta la fecha de restitución, en forma proporcional al último mes si correspondiere, y que acreditaré en el acto de entrega la cancelación de los servicios, expensas e impuestos a mi cargo, con los comprobantes respectivos y la lectura final de los medidores.

Solicito la devolución del depósito en garantía, por [MONEDA] [MONTO], dentro del plazo de [CANTIDAD] días previsto en la cláusula [Nº] del contrato, mediante transferencia a la cuenta CBU/CVU [Nº], titular [NOMBRE], previa verificación del estado del inmueble contra el acta de entrega e inventario oportunamente suscripto.

Si usted entendiera que corresponde descontar algún importe del depósito, solicito que me lo comunique por escrito, con detalle de cada concepto y su monto, antes de practicar el descuento.

ENTREGA DE LLAVES

Hago constar que la recepción de las llaves no podrá ser condicionada ni rechazada. Si usted no concurriera en la fecha y hora indicadas ni propusiera otra dentro de los dos días siguientes, procederé a [CONSIGNAR LAS LLAVES ANTE ESCRIBANO PÚBLICO, CON NOTIFICACIÓN DE SU DEPÓSITO / INICIAR LA CONSIGNACIÓN JUDICIAL DE LAS LLAVES], quedando desde esa fecha interrumpido el devengamiento del canon locativo, sin perjuicio de su derecho a reclamar las deudas o los daños que entienda pendientes.

Quedo a la espera de su confirmación. Saludo atentamente.

CÓMO ENVIARLA

Esta notificación debe enviarse por MEDIO FEHACIENTE y conviene conservar copia y constancia de recepción. En Argentina son medios fehacientes: la CARTA

DOCUMENTO (Correo Argentino u otro operador postal habilitado), el TELEGRAMA COLACIONADO (Ley 23.789) y el ACTA NOTARIAL de notificación labrada por escribano.

Si el contrato constituyó domicilio electrónico, conviene enviarla además a esa casilla, conservando el correo enviado y el acuse. El WhatsApp o el mail por sí solos no son medios fehacientes, aunque sirven como prueba complementaria.

Conviene remitirla al domicilio constituido en el contrato, aun si el locador ya no vive allí: ese es el domicilio donde las notificaciones son válidas.

[NOMBRE DEL LOCATARIO] — DNI [N°]

Qué revisar antes de firmar

¿Tengo que esperar seis meses para poder irme?

No. Ese requisito era del artículo 1221 en la versión de la Ley 27.551, derogada. Hoy el inquilino puede resolver en cualquier momento, pagando la indemnización que corresponda.

¿Si aviso con tres meses no pago nada?

No, salvo que el contrato lo diga. La vieja regla que liberaba de la indemnización al avisar con tres meses de anticipación ya no existe. Hoy, sin pacto, se debe el 10% del saldo del alquiler futuro.

¿Cómo se calcula el 10%?

Se toman los meses que faltaban desde la notificación hasta el vencimiento del contrato, se multiplican por el canon vigente y se calcula el 10% de ese total. Si el contrato tiene actualizaciones pendientes, conviene dejar el cálculo asentado en la carta para discutirlo antes de entregar.

¿Qué pasa si el propietario no quiere recibir las llaves?

No puede negarse ni condicionar la recepción al pago de deudas. Si no concurre, el camino es consignar las llaves ante escribano o judicialmente: desde ese momento deja de correr el alquiler.

¿Alcanza con avisar por WhatsApp?

No. Hace falta un medio fehaciente: carta documento, telegrama colacionado o acta notarial. El WhatsApp y el mail sirven como prueba complementaria, y el mail vale más si el contrato constituyó domicilio electrónico.

Base legal

- Art. 1221 CCyC (texto DNU 70/2023): el locatario puede resolver la contratación abonando el equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro.
 - Art. 1223 CCyC: efectos de la extinción; obligación de restituir.
 - Arts. 904 y ss. CCyC: pago por consignación.
 - Ley 23.789: servicio de telegrama y carta documento para trabajadores y, en general, medios fehacientes de notificación.
 - Ley 27.551: derogada por el DNU 70/2023, art. 249.
-

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