**CONTRATO DE LOCACIÓN PARA VIVIENDA**

En la ciudad de …………….., a los 10 días del mes de Marzo de 2021, entre los abajo firmantes señor ……………., argentino, DNI ………………, CUIT …………… quien en adelante será denominado EL LOCADOR y por la otra parte el señor ………………….., argentino, DNI Nº ………………., CUIT …………….. quien cohabitará con la señora …………………, argentina, DNI Nº ……………….., CUIL ………………………., quien en adelante será denominado EL LOCATARIO, han convenido en celebrar el presente contrato de locación habitacional, de vivienda única, familiar y permanente, que las partes conocen y aceptan, sujeto a las condiciones estipuladas en las cláusulas insertas en el presente y que se regirá por la normativa de nueva ley de alquileres 27. 551 y las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y leyes aplicables.

**PRIMERA**:**OBJETO :** EL LOCADOR, cede en locación al LOCATARIO,y éste acepta en el estado en que se encuentra, un inmueble consistente en una casa, sita en ……………. Nº ……….., de la ciudad de ………. (Bs.As.), cuyos datos castastrales son los siguientes, ….; Secc.: ……….; Quinta: ………; Manzana: ……….; Parcela : ……..; Partida Inmobiliaria: …………….. ,para destinarlo a vivienda familiar, pura única y exclusivamente, quedándole expresamente prohibido darle, cualquier otro destino Art. 1196 CCyC y compuesto por : 3 habitaciones una de ellas en suite con ante-baño con mueble lustrado color cedro con 2 puertas con vidrios y 2 cajoneras de ambos lados con 3 cajones cada una de ellas, mesada de mármol y baño con bañera completo con todos sus artefactos, piletas, grifería y artefactos de luz. Cocina comedor con mueble bajo mesada en madera de cedro con pintura laca nueva blanca, mármol de granito en toda la mesada, pileta doble empotrada de acero inoxidable con grifería monocomando, un extractor Whirpool, un aire acondicionado Sanyo con control remoto, alacenas colgantes de acero inoxidable con puertas de vidrios en 3 bloques marca Jhonson. Living comedor con mueble empotrado blanco con pintura laca nueva y 4 estantes de vidrio, luminaria empotrada de 6 spots de led. Un Baño completo con bañera y todos sus artefactos con mueble de madera blanco con 2 puertas, pileta empotrada sobre el mismo y espejo con marco de madera blanco. Lavadero por separado con pileta, grifería y termotanque Rehm. Garaje con portón automático

1

elevadizo con 2 controles remotos. Reja perimetral sobre el frente de la casa con portón automatizado corredizo con 2 controles remotos y puerta de entrada independiente. Además cuenta con patio de baldosas rojas, parque arbolado con iluminación perimetral de 20 tortugas sobre el cerco y pileta de natación de material de 9x4 mts estilo romano con vereda de lajas refractarias y sum, con motor y bomba sumergible completa, en perfecto estado de uso y funcionamiento, además del resto de utensillos utilizados para el mantenimiento de la misma, a saber 2 cepillos y manguera barrefondo y bomba manual de extracción de agua. La Locadora deja para uso de la Locataria 2 aires acondicionados (Cocina y Dormitorio en suite), 7 calefactores (cocina, living, pasillo, antebaño, 3 dormitorios) 2 ventiladores de techo (en cada dormitorio), 3 placares completos de dormitorios con puertas corredizas (en 3 dormitorios) y todas las cortinas correspondientes a las ventanas externas y puerta balcón (total 13 paños) todas tipo roller black out y sunscreem marca rollershade en todos los ambientes de la casa. Todos los ambientes cuentan con artefactos de iluminación.--------------------------------------------------------------

**SEGUNDA**: **PLAZO:** Esta locación se realiza por el plazo de 36 meses (3 años) a partir del día 1º de Abril de 2021 por lo que su vencimiento operará de pleno derecho e indefectiblemente el día de 31 de Marzo de 2024, fecha ésta en que EL LOCATARIO se obliga a restituir el bien locado totalmente desocupado y libre de ocupantes, sin necesidad de interpelación alguna, y en perfecto estado de uso y conservación. ---------- **TERCERA**: **PRECIO:** El precio de la locación será de PESOS TREINTA MIL ($30.000) por períodos mensuales, por el primer año (12 meses) del contrato, para el segundo y tercer año del contrato los aumentos solo pueden actualizarse conforme a el Art. 14 de la Ley Nº 27551 y el cálculo se hará con una anticipación de QUINCE (15) días del vencimiento del primer año del contrato y serán informados a EL LOCATARIO , utilizándose un índice conformado por partes iguales por la variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE) que debe ser elaborada y publicada mensualmente por el (BCRA) . Se deja expresa constancia que si en el futuro se gravan los alquileres por el IVA o cualquier otro impuesto, la alícuota del mismo será soportado íntegramente por EL LOCATARIO ---------------------------------------------------------------------------------------------

2

**CUARTA**: **DOMICILIO DE PAGO :** Los alquileres deberán pagarse por mes enteros y adelantado del 1 al 10 de cada mes donde al LOCADOR en su domicilio de calle ………………., de la ciudad de Chacabuco en la Provincia de Buenos Aires.------------------

**QUINTA**: **MORA:** En caso de atraso en el pago de los alquileres, la mora se producirá en forma automática y dará derecho a EL LOCADOR a cobrar en concepto de penalidad, un interés punitorio mensual equivalente a una vez y media la tasa que para descuento de documentos a treinta días fije el Bco. de la Nación Argentina a partir del primer día del mes en que haya incurrido en mora, por el mero hecho de abonar el alquiler después del día 10 del mes correspondiente y con carácter acumulativo tomando del día primero de cada mes ----------------------------------------------------------------

Las partes pactan la mora automática para todas las obligaciones emergentes del presente contrato, la que se producirá en todos los casos por el vencimiento del plazo. Asimismo convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento en el pago de las sumas establecidas.---------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTA**: **OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**: La falta de conservación de la cosa locada o por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos de alquileres o renta, EL LOCADOR podrá demandar la resolución del contrato de locación con más los daños y perjuicios, indemnizaciones, pérdidas e intereses. EL LOCADOR podrá negarse a recibir pagos parciales. Atento que el pago del alquiler se ha pactado por período mensual completo, todo período comenzado a correr obligará al pago del mes íntegro.- Todas las multas pactadas en el presente contrato, lo son sin perjuicio de la actualización judicial que pudiera corresponderle y autoriza a EL LOCADOR a demandar judicialmente el desalojo.---------------------------------

**SÉPTIMA**: Le queda totalmente prohibido a EL LOCATARIO realizar modificaciones o mejoras de naturaleza alguna en el bien locado sin la previa autorización escrita y consentimiento de EL LOCADOR **.**---------------------------------------------------------------------

**OCTAVA**: El LOCATARIO se obliga a no hacer, o permitir que se haga cosa alguna, que pueda ocasionar molestias a los vecinos del inmueble, entendiéndose que no podrán llevarse a cabo actividades que provoquen olores nocivos o molestos y/o ruidos o vibraciones fuertes o molestas. Por su parte EL LOCADOR se obliga a realizar por su cuenta y dentro de un plazo prudencial acorde a su importancia, todas las reparaciones

3

que sean necesarias para subsanar los desperfectos que se originen en el inmueble por causas ajenas al LOCATARIO, tales como goteras, filtraciones, pérdidas de las cañerías de agua y gas, reparación de la pared de la carga , de la pared y pintura del baño, (la presente enumeración es al solo efecto enunciativo y no limitativo),para ello el LOCATARIO deberá permitir el acceso al inmueble del personal que el LOCADOR envíe para subsanar los desperfectos, no pudiendo el LOCATARIO solicitar ningún tipo de compensación por las molestias que estos trabajos pudieren ocasionarle. Todas las reparaciones de roturas o desperfectos de menor envergadura que se originen en el inmueble locado y/o sus instalaciones serán por cuenta exclusiva y a cargo del LOCATARIO quedando totalmente desligado el LOCADOR, salvo que sean vicios de la construcción. Dichas reparaciones no originaran ningún tipo de resarcimiento a EL LOCATARIO.------------------------------------------------------------------------------------------------

**NOVENA**: El presente contrato es totalmente INTRANSFERIBLE, quedándole expresamente prohibido a EL LOCATARIO sub-alquilar, total o parcialmente, en forma gratuita u onerosa o ceder los derechos contractuales del inmueble objeto del presente contrato**.**------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA**: **ESTADO**: EL LOCATARIO declara recibir el inmueble en buen estado de conservación general, pintado y en buen funcionamiento de sus instalaciones, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones de pintura y funcionamiento, obligándose al pago de los desperfectos ocasionados salvo el desgaste natural originado por el uso y la acción del tiempo (art. 1210 CCyC). Haciéndose cargo de todas las reparaciones que fueren necesarias, y obligándose a reponer los objetos que faltaren a la fecha de restitución del bien Art. 1201, CCyC**).-.**----

El LOCATARIO tendrá 30 (treinta) días corridos, a partir de la entrega de la propiedad, para verificar el buen funcionamiento de las instalaciones y artefactos del inmueble, y, en su caso, solicitar la reparación y/o sustitución de los mismos al LOCADOR, por cuenta y orden de esta última.--------------------------------------------------------------------------- **DECIMAPRIMERA**: **RESCISION:** EL LOCATARIO podrá, rescindir este contrato sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros SEIS (6) meses de locación, notificando su decisión a EL LOCADOR con un (1) mes de anticipación. Si la rescisión es en el primer año de contrato EL LOCATARIO abonará a EL LOCADOR como indemnización el monto de un mes y medio (1,5) de alquiler, Si se

4

produce pasado el primer año, la indemnización será de un mes (1). Transcurridos los primeros seis (6) meses de contrato, si EL LOCATARIO notifica a EL LOCADOR la resolución con una antelación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada. -----------------------------------------------------------

**DECIMASEGUNDA**: **Incumplimiento**: La falta de cumplimiento o de pago de dos mensualidades en la fecha convenida producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o interpelación al deudor y dará al LOCADOR opción para promover juicios de desalojo del inmueble locado o por cobro de alquileres o por daños y perjuicios, pudiendo iniciar todos conjuntamente o cualquiera de ellos indistintamente. No obstante, EL LOCADOR intimará previamente a EL LOCATARIO para que de cumplimiento a la obligación de que se trate en los términos fijados por el art. 1222 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, dando por rescindido el presente contrato, en cuyo caso EL LOCATARIO deberá desocupar el inmueble dentro de los diez (10) días de notificado, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponderle y de las multas por incumplimiento de las restantes obligaciones asumidas y que deba cumplir EL LOCATARIO quien deberá permitir la visita de la propiedad a EL LOCADOR o a su representante cada vez que estos lo crean conveniente, lo que deberá ser avisado por el LOCADOR con una anticipación mínima de 48 horas hábiles para verificar el buen funcionamiento y estado de la cosa locada. Si el contrato se rescindiere por causa imputable a EL LOCATARIO, el alquiler mensual y las demás condiciones regirán durante todo el tiempo pactado y mientras éste permanezca en lo arrendado, hasta que lo desocupe, entregue las llaves y restituya la tenencia, lo que deberá justificarse con documento escrito emanado de EL LOCADOR . Para el supuesto que se consignaran las llaves o en caso de desalojo, adeudará los alquileres hasta el día en que EL LOCADOR sea notificado de la puesta a disposición de las llaves o se produzca la entrega Judicial de lo arrendado. En caso de que EL LOCATARIO no entregare el bien locado el día del vencimiento del contrato, abonará una multa diaria equivalente al 10% del alquiler mensual vigente a esa fecha, por cada día que ocupe indebidamente el bien locado, independientemente del alquiler que corresponda y sin perjuicio de las acciones que pudieren corresponder para exigir el desalojo y las indemnizaciones**.**-------------------------

5

**DECIMATERCERA**. **Responsabilidad civil**: Se acuerda expresamente y de común acuerdo que EL LOCADOR no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización que corresponda abonar a EL LOCATARIO, sus familiares, empleados y visitas proveniente del daño material, físico o moral causado en las personas que permanezcan en el inmueble locado y/o en los bienes de EL LOCATARIO y/o terceros por la propiedad locada o por sus vecinos, así como los causados por desperfectos en las instalaciones, filtraciones, incendios, accidentes de fuerza mayor, robos, hechos fortuitos etc. totales o parciales, cualquiera fuese la causa que los originase. EL LOCATARIO será responsable por todos los daños que experimente EL LOCADOR y/o terceros, como consecuencia del uso del objeto del contrato y/o instalaciones y/o de cualquier otro hecho de EL LOCATARIO, siempre que fueran causadas por su responsabilidad o negligencia , obligándose a mantener indemne a EL LOCADOR frente a cualquier reclamo y/o demanda y/o sanción que pudiera experimentar el mismo por los daños referidos en el apartado precedente. Por ello, El LOCATARIO se obliga a contratar y mantener vigente durante el plazo de duración del presente contrato un seguro que abarque cobertura de incendio, daños a terceros y responsabilidad civil, en una compañía a satisfacción de EL LOCADOR endosando la póliza a favor de este último. El seguro deberá ser contratado desde el inicio del plazo locativo. ------------------ **DECIMACUARTA Gastos**: Se deja convenientemente aclarado y estipulado que EL LOCATARIO toma a su cargo el pago del consumo Electricidad y Gas natural, agua corriente, durante la vigencia de este contrato, como así también las posibles contrataciones de servicios adicionales como Cable, Internet, telefonía, etc, debiendo arbitrar todos los medios para que las facturas por los servicios lleguen a su domicilio electrónico por mail. La falta de pago a los servicios mencionados, hará incurrir al LOCATARIO en causal de desalojo por falta de pago, debiendo abonar de su peculio las multas, reconexiones, etc. y EL LOCADOR queda facultado para gestionar su cobro por vía ejecutiva juntamente con el alquiler. Los impuestos que gravan la propiedad (Municipales y Provinciales) son a cargo exclusivo de la parte LOCADORA. ----------------

**DECIMAQUINTA**: **Desocupación:** En el supuesto que el LOCATARIO por cualquier causa no desocupare el inmueble locado en la fecha de vencimiento del plazo convenido en la Cláusula Segunda deberá abonar al LOCADOR además del alquiler que correspondiera mensualmente, el equivalente al doble del alquiler que rija en ese

6

momento, todo ello como multa hasta la fecha en la cual el LOCADOR reciba del LOCATARIO la restitución de la unidad alquilada en las condiciones pactadas en este contrato. Asimismo, si al vencimiento de este contrato el LOCATARIO no hiciere entrega del inmueble en las condiciones establecidas en el Contrato el LOCADOR queda facultado para solicitar el mandamiento de lanzamiento contra el LOCATARIO. Queda expresamente convenido y aceptado que todos los gastos producidos por cualquier intimación cursada por falta cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el LOCATARIO corren a su exclusivo cargo. -------------------------------------

**DECIMASEXTA**: Las partes pactan que el bien objeto de este contrato se pueda mostrar a EL LOCADOR o a quien ellos crean conveniente a revisar el mantenimiento y el estado en que se encuentra, en los plazos de vigencia de este contrato. En estos casos EL LOCADOR coordinará con EL LOCATARIO el día y hora de la visita -----------------

**DECIMASEPTIMA: Depósito en garantía**. En garantía del fiel cumplimiento de sus obligaciones el LOCATARIO entrega al LOCADOR, en este acto, un depósito por la suma de PESOS TREINTA MIL ($30.000), equivalente al valor del primer mes de alquiler del contrato, en la misma moneda. A la restitución del bien locado, libre de subinquilinos y ocupantes y en el estado en que lo recibió, EL LOCADOR devolverá a EL LOCATARIO este depósito en garantía, una vez que se encuentren abonadas todas las facturas correspondientes y/o deducidos los importes de las mismas, actualizando su valor al del último mes del contrato. El depósito no podrá en ningún caso compensarse con el pago de alquileres, pero podrá retenerse hasta que El LOCATARIO cumpla con todas las obligaciones a su cargo. Para reclamar la restitución, El LOCATARIO deberá acreditar hasta la fecha de desocupación efectiva el pago de todas las deudas a su cargo y si fuera pertinente El LOCADOR podrá deducir del depósito en concepto de reposiciones de los objetos dañados y desperfectos ocasionados durante la locación.--------------------

**DECIMAOCTAVA:Fianza:** Afianzado todas las obligaciones contractuales y extracontractuales que nacieran de la presente relación para la parte Locataria, hasta la restitución de la unidad locada, con conformidad de la parte locadora, se obliga como garante liso, llano y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que en este acto contrae la parte locataria, renunciando al derecho de excusión y división, aceptando ser deudor 1) La señora ………………., quien acredita su identidad con DNI Nº ………….., CUIL ………………., con domicilio en calle ……………. Nº ….,

7

de la ciudad y partido de ………………., Provincia de Bs. As. presentando un título de propiedad de un predio ubicado en la ciudad de Chacabuco con frente a la calle ……….. Nº -….. , con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ.: … Sección: ……; Manzana: …….; Parcela: ……..b; Partida Inmobiliaria: ………… y 2) El señor ……………, con DNI Nº ………….., CUIL ………………………..con domicilio en ……….. Nº …….. de la ciudad y partido de ……………, Provincia de Bs. As. y la señora ………………, quien acredita su identidad con DNI Nº…………., CUIL …………………., con domicilio en calle …………………… Nº ………, de la ciudad y partido de ……………., Provincia de Buenos Aires , presentando un título de propiedad de un departamento, ubicado ……………. con frente a calle …………… , entre las de . ……………….y ……………….. correspondiente a la unidad funcional Nº ……, sita en primer piso. Nomenclatura Catastral : Circ.:…..; Sección: ……. Manzana:……; Parcela:………; Matrícula:…………..- Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de este contrato, si la parte locataria continuara ocupándolo por cualquier motivo aún con el eventual acuerdo del locador, o debiendo el cumplimiento de alguna/s de la/s obligación/es asumidas. Especialmente se establece que la garantía responderá por las sumas fijadas en la cláusula tercera y decimotercera del presente, incluso si por cualquier disposición legal futura el locador se viera precisado a tolerar una prórroga de la locación en cualquier concepto. También por las costas, gastos y honorarios que pudieran devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisado a iniciar el locador, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones, en las cuales pudiera ser condenado el locatario y podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. Extendiéndose esta obligación de garante aval y fiador solidario, hasta la efectiva devolución del inmueble, totalmente desocupado y libre de ocupantes, garantizando muy especialmente el pago de los alquileres. Las garantías que se constituyen en cumplimiento de este contrato responderán a los efectos económicos con todos sus bienes para dar respaldo real al presente contrato. En caso de insolvencia, hechos o actos dolosos o fraudulentos, pérdida de capacidad de hecho o de derecho, defunción y/o cuando exista disminución del patrimonio original de los garantes, la parte locadora podrá exigir su sustitución, por los que reúnan las cualidades pretendidas del sustituido. La parte locataria

8

cumplirá en el plazo máximo de quince días corridos, fenecido el plazo e incumplida la obligación, la parte locadora podrá rescindir este contrato por culpa de la parte locataria.-----------------------------------

**DECIMANOVENA:** : **Jurisdicción**: Todas las partes de este contrato, se someten a los efectos legales que correspondan a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de ………. o Juzgado de Paz Letrado de ………….. (BA), constituyendo domicilio legal en los aquí denunciados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, emplazamientos y diligencias judiciales y extrajudiciales que hubiere que hacer.------------------------------- Entre los últimos TRES (3) meses del contrato cualquiera de las partes podrá convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a negociar sobre la renovación de la locación. El silencio de EL LOCADOR o su negativa a renovar la locación, habilitar a EL LOCATARIO a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al LOCADOR.----------------------------------------------------------------

**VIGESIMA Impuesto**: El impuesto de sellos y/o certificaciones que gravase al contrato, será soportado y abonado por el LOCADOR y el LOCATARIO en partes iguales, es decir, el cincuenta por ciento (50%) cada uno del total del importe . -------------------------------- **VIGESIMAPRIMERA:** En cumplimiento al art. 16 de la Ley N° 27551, EL LOCADOR registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos quince (15) días (art. 16 de la Ley N° 27551). --------------------------------------------------------------------------- ***VIGÉSIMASEGUNDA:* DOMICILIOS:** Las partes contratantes constituyen domicilios especiales. 1) El LOCADOR en ………………. Nº ……de la ciudad de …………, Provincia de Buenos Aires 1) El LOCATARIO en calle ………………. Nº ……. de la ciudad de ……….., Provincia de Buenos Aires.---------------------------------------------------------------- . Como asi tambien constituyen, en caracter de domicilio especial, los siguientes domicilios electronicos. 1) El LOCADOR en……………………….. y el LOCATARIO en…………………….. . Ambos tipos de domicilios especiales, postal y electrónico, serán valederos para todo tipo de notificación y comunicación entre las partes conforme a la duración del contrato y a cualquier acto en relación al mismo.

En prueba de conformidad y para su fiel cumplimiento, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad y Partido de CHACABUCO, Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los 15 días del mes Marzo de de 2021.

9