

CONTRATO DE LOCACION

Entre *******, titular del D.N.I. *******, CUIT *******, domiciliado en la calle *******, Provincia de Buenos Aires y *******, mail *******, en adelante llamado el LOCADOR por una parte, y *******, titular del D.N.I. *******, CUIT *******, domiciliado en *******, Provincia de Buenos Aires, **mail *******; en adelante llamado EL LOCATARIO por la otra, convienen en celebrar un contrato de locación que se registrá de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO Y PLAZO: El LOCADOR cede y el LOCATARIO toma en arrendamiento el inmueble, ubicado en la *******, Provincia de Buenos Aires** por el plazo de **treinta y seis (36) meses** a partir del día ***** **venciendo en consecuencia indefectiblemente el día ***** a las 18 hs.-**

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la locación será a pedido del LOCATARIO y aceptado por el LOCADOR de la siguiente manera: Durante el primer semestre de Locación, **PESOS ***** (\$ *****.-) IVA incluido** mensuales; para los siguientes semestres el monto del alquiler será actualizado de la siguiente manera: Un mes antes de cumplido el segundo semestre de alquiler, las partes deberán repactar el monto del alquiler, para los siguientes seis (6) meses, a valores de mercado de ese momento. En caso de no llegar a un arreglo, se solicitarán tres tasaciones realizadas por inmobiliarias de la zona, idóneas en el tema de locaciones, a fin de determinar el nuevo monto de alquiler, el cual resultará del valor promedio establecido entre las tres (3) tasaciones. Dichas inmobiliaria serán elegidas de la siguiente manera: una (1) a elección de EL LOCADOR; una (1) a elección de EL LOCATARIO; y la tercer inmobiliaria será la que pertenezca en ese momento al corredor inmobiliario que cumpla la función de Presidente del Colegio de Martillero y corredores públicos de San Isidro. Lo establecido en el párrafo anterior tendrá validez también, al cumplirse los doce (12), dieciocho (18), veinticuatro (24) y treinta (30) meses del presente contrato.

Los alquileres se abonarán por mensualidades íntegras y anticipadas del 1º al 10 de cada mes, en el domicilio de EL LOCADOR o en el lugar y a la persona que éste designe, debiendo ser siempre dentro de los límites de la ciudad de Buenos Aires o de la denominada Zona Norte del Gran Buenos Aires.

La mora en el pago del alquiler se operará por el mero vencimiento de los plazos acordados en este contrato, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, fijándose de común acuerdo una multa equivalente al cero coma cinco por ciento (0.5%) del alquiler del mes en curso, por cada día de demora en el pago de la renta respectiva, multa que deberá hacerse efectiva en forma conjunta con la renta, pudiendo el LOCADOR rechazar el pago del alquiler que no vaya unido a la multa devengada hasta la fecha de pago. En caso de mora, la multa se aplicará desde el primer día del mes.

Queda acordado que en caso de abandono manifiesto de la locación, EL FIADOR tendrá la facultad de rescindir este contrato, y en su defecto, la LOCADORA podrá penetrar directamente en la parte locada, con oficial público ó con dos o más testigos a tomar razón del estado del bien, debiendo realizar prolijo inventario de las cosas que allí se encuentren y podrá de tal modo recuperar la tenencia provisoria del bien hasta el pronunciamiento judicial definitivo.-

TERCERA: ESTADO DEL INMUEBLE: El inmueble consta de un ***** (realizar descripción detallada del inmueble). TODO se entrega y es recibido en buen estado de conservación, que las partes reconocen y justifican por haberlo verificado previo a la firma del presente de plena conformidad, obligándose la LOCATARIA a cuidar, mantener haciendo las reparaciones que sean necesarias y restituir a la LOCADORA en las mismas condiciones salvo el deterioro normal por el buen uso y conservación a la finalización del contrato.

No podrá introducirse ninguna mejora sin autorización escrita del LOCADOR y en caso de efectuarse, las mismas quedarán a beneficio de la propiedad, sin cargo alguno para el LOCADOR, siempre que éste no prefiriese que el inmueble se restituya al mismo estado en que se encontraba antes de efectuarse tales mejoras.

CUARTA: COMPROMISO DEL LOCATARIO: El LOCATARIO tendrá prohibido:

1º) Alterar el destino convenido sobre el uso del inmueble; 2º) Subarrendar el todo o parte del mismo, cederlo en uso o transferirlo, 3º) Transferir el contrato total o parcialmente.-

QUINTA: DESTINO: El LOCATARIO se obliga a destinar el inmueble locado a la instalación y explotación del negocio del ramo de "*****" siempre dentro de las disposiciones de las normas municipales, no pudiendo cambiar de rubro, sin la previa autorización escrita extendida por LA PARTE LOCADORA.-

SEXTA: TASAS, SERVICIOS E IMPUESTOS: Se deja convenientemente aclarado y estipulado que LA PARTE LOCATARIA toma a su cargo el pago del consumo de Electricidad (Edenor) y Gas Natural, debiendo efectuar dentro de un plazo no mayor de 15 días a partir de la firma del presente contrato el cambio de titularidad del medidor colocando a su nombre dichos consumos, estableciéndose que a la finalización del contrato de locación antes de proceder a rescindir el mismo y/o recibir el inmueble se verificará el estado de la cuenta ante las autoridades de las empresas prestatarias de los servicios aludidos.-

LA PARTE LOCATARIA toma a su cargo el pago de las facturas por provisión de agua corriente a la empresa: AySA en su totalidad y las facturas Municipales por la tasa de Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, debiendo presentar los comprobantes de pago originales cada vez que concurra a abonar los alquileres, pudiendo conservar el Locatario fotocopias en su poder dejándose convenientemente estipulado que esto es consecuencia de la negociación del valor locativo, por lo tanto la falta de pago, de cualquiera de los conceptos señalados dará derecho a LA PARTE LOCADORA a demandar el desalojo en la misma forma que la falta de pago de los alquileres, con mas la acción por cobro de pesos, daños y perjuicios pérdidas e intereses y demás costas.-

SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO - CONSECUENCIAS: El incumplimiento por el LOCATARIO de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará derecho al LOCADOR a tener por rescindido este contrato y a exigir al LOCATARIO la inmediata restitución del inmueble corriendo desde la fecha de esa intimación hasta la efectiva devolución del mismo una multa que se estipula en 5% del alquiler mensual por día de demora. El LOCATARIO incurrirá en incumplimiento si dejare de abonar en forma, lugar y tiempo pactados **una (1)** mensualidad de alquiler. La mora se producirá automáticamente por el solo vencimiento del plazo contractual, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial.

En caso de que al vencimiento del plazo contractual el LOCATARIO no restituya al LOCADOR el inmueble libre de ocupantes y en las condiciones previstas en este contrato, el LOCATARIO se hará pasible de una multa diaria en concepto de indemnización del 10% del alquiler mensual, además del alquiler correspondiente, hasta la efectiva devolución de la propiedad.

Serán a cargo del LOCATARIO los gastos, honorarios, y costos que ocasionen las actuaciones, sean judiciales como extrajudiciales que por incumplimiento del LOCATARIO deba iniciar el LOCADOR.

OCTAVA: FIANZA Y GARANTIA: ***** , D.N.I. *****

domiciliado en la calle ***** , Pcia. de Buenos Aires, mail ***** , se constituye en garante, liso, llano y principal pagador de

todas las obligaciones que por éste acto contrae LA PARTE LOCATARIA, 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. Asimismo es extensiva esta responsabilidad y obligación de garantes a sus

sucesores, renunciando desde ya al derecho de excusión y división como asimismo a la recusación sin causa. Dejándose convenientemente aclarado que si en el futuro los garantes

se tornaren insolventes por desprendimiento de todos sus bienes inmuebles, LA PARTE LOCADORA se reserva el derecho de exigir otros garantes titulares de bienes inmuebles acorde

con el monto que avalen, dentro de un plazo no mayor de 15 días corridos bajo apercibimiento, de dar por resuelto el presente contrato de locación en forma automática y sin necesidad de

interpelación Judicial o Extrajudicial alguna, con mas la demanda de desalojo, daños y perjuicios, pérdidas e intereses a que hubiere lugar. Para el fiel cumplimiento de todas las

obligaciones el garante ofrece una propiedad ubicada en ***** , Pcia. de Buenos Aires. Según título: NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: **;

Sección: **; Manzana: **; Parcela: *. Manifestando que se encuentra libre de embargos y gravámenes y sus titulares libre de inhibiciones. Los fiadores, a los efectos de lo dispuesto en

la ley 14.432, declaran que han recibido información veraz y completa sobre el alcance de este contrato, las obligaciones asumidas y las consecuencias derivadas del incumplimiento de lo

acordado. En conocimiento y comprensión de los alcances de la ley 14.432 renuncian en forma

irrevocable (art. 9 Ley 14.432) al beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad que la ley les otorga (art. 2 Ley 14.432). Una vez reglamentada la ley 14.432 se obligan a reajustar la presente renuncia al mecanismo que establezca la reglamentación.-

NOVENA: RESOLUCION ANTICIPADA: El LOCATARIO, podrá transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR, con una antelación mínima de sesenta (60) días corridos de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. La opción resolutoria anticipada, sólo podrá ejercerla el LOCATARIO encontrándose al día en las obligaciones que le impone este contrato. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque el inquilino desocupara y restituyera el bien antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.-

DECIMA: EXENCION DE RESPONSABILIDADES: El LOCADOR no tendrá responsabilidad alguna ni indemnizará por los daños y/o perjuicios que sufra el LOCATARIO en su persona o de quienes habiten el inmueble o se encuentren transitoriamente en él, como así tampoco sobre las cosas o bienes existentes, sea por derrumbe total o parcial, inundación, humedades o roturas de caños, pérdidas de gas, incendio, robo o hurto, explosión, etc.

DECIMA PRIMERA: DEPOSITO DE GARANTIA: El LOCATARIO deposita en este acto en concepto de depósito y refuerzo de garantía la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES ***** (u\$s *****-.)** sirviendo la firma del presente de suficiente recibo y carta de pago. Dicha suma no devengará intereses ni podrá imputarse al pago de alquileres y será devuelta al LOCATARIO, en la misma moneda en que fue entregada, una vez que el mismo haya cumplido íntegramente todas sus obligaciones con el LOCADOR, descontadas las facturas aún impagas y descontados los daños y deterioros causados al inmueble por el LOCATARIO en caso de corresponder. Se determina para dicha devolución, un plazo máximo de (30) treinta días corridos, contados desde la efectiva recepción del inmueble por parte del LOCADOR.-

DECIMA SEGUNDA: JURISDICCION Y DOMICILIOS: Para todos los efectos de este contrato el LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR se someten voluntariamente y como condición especial de este contrato a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Civil de San Isidro, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder, obligándose y comprometiéndose, en consecuencia, a no articular ninguna acción o defensa declinatoria de la Jurisdicción y Competencia pactadas. En caso de promoverse una acción de desalojo, las partes se someten al proceso dispuesto por el Art. 679, siguientes y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, con las modificaciones introducidas por la ley 24.454. 1-Para cualesquier cuestiones derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: a) el LOCADOR y el LOCATARIO en los indicados al inicio de este contrato; y el FIADOR en el denunciado ut-supra en la cláusula **Octava**. 2-Las comunicaciones y emplazamientos entre las partes con causa en este CONTRATO se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. 3-Las notificaciones cursadas vía electrónica se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyC).-

DECIMA TERCERA: REPARACIONES: El LOCATARIO deberá permitir que el propietario y/o quien él mismo indique, inspeccione el inmueble alquilado con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el LOCATARIO, conviniendo ambas partes el día y hora de la visita. Por su parte, el LOCADOR se obliga a realizar por su cuenta y dentro de un plazo prudencial acorde con su importancia, todas las reparaciones que sean necesarias para subsanar los desperfectos que se originen en la propiedad por causas ajenas al LOCATARIO, tales como filtraciones y pérdidas en las cañerías de agua, calefacción central, etc. Las composturas y/o reemplazos de partes menores de los accesorios y artefactos instalados, requeridos por el simple hecho de su uso, así como todo otro gasto de conservación originado en la misma causa, correrán por cuenta exclusiva del LOCATARIO, así como también todo gasto inherente a la reparación de daños ocasionados por negligencia o mal uso. Esto incluye, si los hubiere: las correas de las persianas, bomba de agua y de pileta, canillas, destapaciones, desagotes causados por mal uso o negligencia, limpieza de tanques de agua, ajuste de puertas y ventanas y el mantenimiento preventivo de los sistemas de aire acondicionado, calefacción y

cámaras sépticas, con la regularidad necesaria para mantener el buen uso de los diferentes sistemas.-

DECIMA CUARTA: SEGURO CONTRA INCENDIO: LA PARTE LOCATARIA deberá contratar un seguro de incendio que cubra el valor del inmueble arrendado, siendo a cargo de esta el costo del mismo y debiendo endosarla a favor de LA PARTE LOCADORA, dentro de un plazo no mayor de ocho días corridos contados a partir de la firma del presente contrato.

DECIMA QUINTA: VISITAS AL INMUEBLE: La PARTE LOCADORA podrá solicitar a la PARTE LOCATARIA el ingreso al inmueble locado para verificar el estado del mismo, avisando con 48 hs. de anticipación. Y SESENTA (60) días corridos antes de finalizar el presente contrato, aún anticipadamente, se permitirá la visita de posibles interesados en alquilar, en días y horas a convenir. En caso que el LOCATARIO se negara a ello deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes de alquiler al momento de desocupar la vivienda.-

En prueba de conformidad y aceptación se firman (3) tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en *****a los ** días del mes de ***** de ****.-