

Contrato Locativo De Vivienda (residencial) Tipo Departamento En Propiedad Horizontal (alquiler En Dólares Eua\$)

CONTRATO LOCATIVO DE VIVIENDA (RESIDENCIAL) TIPO DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL (ALQUILER EN DÓLARES <EUA\$>). __ **CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA. PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCADOR» por una parte y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCATARIO», por la otra parte, celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA PARA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes:

PRIMERA (I- OBJETO) 1- El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, la unidad ..., del edificio en propiedad horizontal ubicado en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** La UNIDAD LOCADA está compuesta principalmente por: ... **3-** Además se entrega con las cosas incorporadas separables siguientes: ... **4-** Tanto la UNIDAD LOCADA, como las cosas incorporadas separables, se entregan en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento. **5-** Al reintegrarla, deberá devolver el LOCATARIO todo en el mismo estado recibido, salvo deterioros, que causen el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, que involucren reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. **SEGUNDA (II- DESTINO) 1-** La UNIDAD LOCADA sólo podrá destinarse a vivienda personal del LOCATARIO y su familia. **2-** Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino habitacional. **3-** Caso contrario responderá con una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada violación a ésta. **TERCERA (III- CONVIVIENTES) 1-** Denuncia el LOCATARIO como únicos «convivientes» a las personas siguientes: ... **2-** No permitirá el LOCATARIO que asuman la calidad de «convivientes» cualesquiera otras personas. **CUARTA (IV- ALQUILER)** El ALQUILER mensual será de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, a pagarse por período adelantado, del ... al ... de cada mes, en la dirección ... o en cualquiera otra, a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00 hs. **QUINTA (V- MONEDA) 1-** Queda aclarado que las partes de buena fe realizan este contrato, utilizando al dólar de los Estados Unidos de América como moneda de contrato, basándose en los artículos 765 y 766 del Código Civil y Comercial. **2-** Cuando por cualesquiera restricciones, sean o no cambiarias, el LOCATARIO no pudiera adquirir los dólares (USA) ?billete? que adeuda, entregará al LOCADOR la suma necesaria de pesos para adquirir con ellos títulos de la deuda pública argentina, de libre circulación y nominados en dólares, para que con su venta se puedan adquirir los dólares debidos en el mercado libre cambiario de Uruguay, deducidas las comisiones, impuestos, tasas, viáticos, etc. **SEXTA (VI- DEMORA)** El impago en plazo del ALQUILER, por el LOCATARIO, lo obligará a pagar al LOCADOR, una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por cada día de demora y habilitará al segundo a incoar acción de desalojo, preintimación a pagar la suma adeudada, en el plazo de diez (10) días corridos. **SÉPTIMA (VII- PLAZO) 1-** El plazo total de este contrato, será de ... (...) meses, comenzando el .../.../... y finalizando el .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.), sin obligación de notificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO restituir la UNIDAD LOCADA, sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR, como «cláusula penal», la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, exigible por adelantado, hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA, en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La «cláusula penal» por irrestitución de la UNIDAD LOCADA, es independiente de la obligación de pagar el ALQUILER y del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR, singular o pluralmente, por incumplimientos del LOCATARIO, sean por mora en el pago de alquileres, «expensas comunes de la propiedad horizontal», tributos, tasas, servicios. etc. **4-** En todos los casos de incumplimientos de obligaciones con plazo, la mora será automática, sin necesidad preinterpelación alguna. **5-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto y liquidación por contador, certificando el monto de la «cláusula penal» que corresponda. **OCTAVA (VIII- INTERESES) 1-** Todo pago fenecido el plazo, devengará un interés diario, en carácter de punitivo; a tasa flotante y capitalización semestral, cuya tasa se fijará el primer día hábil de cada semana. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado por el Banco ... (Bancor, BBVA Francés, Citibank, Ciudad de Bs. As., Comafi, Credicoop, de la Nación Argentina, de La Pampa, de la Provincia de Buenos Aires, de San Juan, Galicia, Hipotecario, HSBC, Industrial and Commercial Bank of China, Itaú, Macro, Nuevo Banco del Chaco, Nuevo Banco de Santa Fe, Patagonia, Piano, Santander Río, Supervielle) o el reemplazante, en sus tasas activas, para descubiertos en cuenta corriente ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a cada período, serán las del inmediato anterior. **NOVENA (IX- MEJORAS) 1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias, en la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR, del pago de cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes

y las asume. **3-** Asimismo, pagará también, el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la UNIDAD LOCADA, sin indemnización alguna. **DÉCIMA (X-DAÑOS) 1-** El LOCADOR queda liberado y no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO los asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (*Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador*). **2-** Se prohíbe asimismo al LOCATARIO depositar materiales inflamables, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA. **UNDÉCIMA (XI- CARGAS) 1-** Las «expensas comunes» de la propiedad horizontal, tanto (*ya sean*) ordinarias y/o extraordinarias, las tasas, y/o tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la UNIDAD LOCADA, serán a cargo del LOCATARIO. **2-** También queda obligado a pagar las tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales, electricidad, gas y teléfono. **3-** El servicio telefónico que tiene la UNIDAD LOCADA, corresponde al Nº... y si por culpa del LOCATARIO, el LOCADOR perdiera la línea telefónica, pagará el LOCATARIO, como «cláusula penal», la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **4-** Todas las obligaciones del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con la conformidad del LOCADOR. **5-** Aceptará el LOCATARIO, los sistemas punitivos de la morosidad, por los impagos en plazo, que sean implantados por el Consorcio de Propietarios, por las prestadoras de servicios o entes recaudadores de tasas y gravámenes. **6-** Cuando el LOCADOR abonare el LOCATARIO deberá reintegrarle la suma pagada reajustada. **7-** Sobre dicha suma se aplicará un interés mensual, del doble de las tasas activas, para descubiertos en cuenta corriente ¿sin acuerdo?, cobradas por el Banco ... (*Bancor, BBVA Francés, Citibank, Ciudad de Bs. As., Comafi, Credicoop, de la Nación Argentina, de La Pampa, de la Provincia de Buenos Aires, de San Juan, Galicia, Hipotecario, HSBC, Industrial and Commercial Bank of China, Itaú, Macro, Nuevo Banco del Chaco, Nuevo Banco de Santa Fe, Patagonia, Piano, Santander Río, Supervielle*). **8-** El LOCATARIO deberá entregar al LOCADOR todos los comprobantes de pago de estas obligaciones, junto al pago de los alquileres y contra recibo detallado, caso contrario se considerará que no ha pagado. **DUODÉCIMA (XII- VERIFICACIONES) 1-** El LOCATARIO respetará las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio, cuales declara conocer. **2-** El LOCATARIO ha visitado el edificio y la UNIDAD LOCADA, asintiendo los servicios del primero y el estado de la segunda. **3-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de toda responsabilidad por interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios que prestan, el consorcio de propietarios del edificio (*agua, ascensores, calefacción, desagües cloacales y pluviales, portería, seguridad y vigilancia*) y/o las prestadoras externas de agua y desagües cloacales, electricidad, Internet, gas o sanitarios. **DECIMOTERCIA (XIII- FIANZA) 1-** Afianzando todas las obligaciones contractuales y extracontractuales que nacieren del presente relación para el LOCATARIO, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA, con conformidad del LOCADOR, se obligan como Fiadores Principales Pagadores, que llevan implícita la solidaridad y carencia de los beneficios de excusión, división y preinterpelación, los señores, cuyos datos de identidad, domicilios reales y fincas (*propiedades inmuebles*) que afectan son: ..., como únicos titulares del dominio perfecto y para responder por sus obligaciones accesorias, los fiadores las afectan a esta fianza. **2-** Se obligan a no venderlas, ni constituir cualesquiera derechos reales, tampoco constituir las (*afectarlas*) como «Bien de familia». **3-** Las responsabilidades de los fiadores abarcarán también la responsabilidad civil hacia terceros, que pueda surgir para el LOCATARIO, derivada de esta locación. **DECIMOCUARTA (XIV- DEPOSITO DINERARIO EN GARANTÍA) 1-** En garantía del pago inmediato de obligaciones del LOCATARIO y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA, más el pago de sumas dinerarias a su cargo, éste entrega al LOCADOR, en calidad «Depósito Dinerario en Garantía», la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengará intereses y es recibida por el LOCADOR, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener de este Depósito de Garantía, sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. **3-** No podrá el LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía, al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución de la UNIDAD LOCADA de conformidad. **DECIMOQUINTA (XV- DOMICILIOS CONSTITUIDOS) 1-** Quedan constituidos los domicilios especiales, donde tendrán eficacia todas las Notificaciones, derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, que seguidamente se establecen: *a)* El LOCATARIO y los fiadores, en la UNIDAD LOCADA; *b)* El LOCADOR en ... **2-** Las partes y los fiadores aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se use la carta documento del Correo Oficial y/o la entrega de carta original, contra firma de la copia, por el destinatario, sin más formalidades, con obligación recíproca, de recibirlas. **DECIMOSEXTA (XVI- LITIGIOS) 1-** En caso de litigio, ambas partes y los fiadores, se someterán a la competencia judicial, de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que

deba entender, en caso de litigio. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- RESCISIÓN)** Cualquier incumplimiento contractual del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a rescindir este contrato y exigir desalojo. **DECIMOCTAVA (XVIII- SUSTITUCIÓN DE FIADOR)** **1-** En caso de insolvencia, hechos o actos dolosos o fraudulentos, pérdida de capacidad, sea de hecho o de derecho, defunción (*fallecimiento*), y/o, cuando exista disminución del patrimonio original del FIADOR, el LOCADOR podrá exigir su sustitución, por los que reúnan las cualidades pretendidas del sustituido. **2-** El LOCATARIO, deberá cumplir la exigencia, en el plazo máximo de quince (15) días corridos, fenecido el plazo e incumplida la obligación, el LOCADOR podrá rescindir este contrato, por culpa del LOCATARIO. **DECIMONOVENA (XIX- TRIBUTOS)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ...(*en mitades, por las partes*). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de la suma de \$... **VIGÉSIMA (XX- ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS)** **1-** Ambas partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos, únicamente se perfeccionarán por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos, sobre esta UNIDAD LOCADA, fuera de los escritos y firmados, por las partes obligadas. **2-** Cuando el LOCATARIO pretendiere quedarse en la UNIDAD LOCADA, invocando «locación verbal», «de palabra» o «de hecho», prohibida expresamente en esta cláusula, PAGARÁ COMO «CLÁUSULA PENAL», la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en dinero efectivo, además las otras obligaciones pactadas en el presente contrato. **3-** Por la importancia de las obligaciones asumidas en esta cláusula, se la destaca y la consienten en especial, como prueba de la preferente prudencia, en su lectura y aceptación. **4-** Las partes y los fiadores, la firman a continuación. ...(*firmas de las partes y fiadores*) **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- IMPREVISIÓN)** **1-** Las partes declaran, que el ALQUILER fijado en dólares de los EUA, tanto en el monto, como la moneda a pagarse, fue libremente pactado por ellas, en uso de la «Autonomía de la Voluntad», en base a lo cual, aún en caso de circunstancias extraordinarias o imprevisibles, LOCATARIO y LOCADOR renuncian a invocar la «imprevisión» instituida por el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial, respecto al ALQUILER y ?cláusulas penales?. **2-** Como prueba que las partes y los fiadores han tomado en consideración esta cláusula y su importancia para la celebración del contrato, la firman en especial. ...(*firmas de las partes y fiadores*) **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto, del presente contrato, recibiendo un ejemplar cada parte y otro cada fiador. **VIGÉSIMO TERCERA (XXIII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ...(*lugar*), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Ver supra ?Contrato de locación inmobiliaria: Generalidades.?. 2- Ver infra cláusulas de alquileres escalonados y en moneda extranjera. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 4- Aunque el CCyC, art. 1221, faculta la resolución anticipada del locatario luego del 6º mes, mediante simple aviso (no hay preaviso con anticipación de días o meses) e indemnización de 1,5 meses de alquiler cuando resuelve en el primer año y de 1 mes después, podría pactarse un preaviso de 2 meses en base a lo dispuesto por los arts. 958 y 962 CCyC, considerando que ello no afecta normas de orden público.>>>