

Contrato Locativo Inmobiliario De Departamento (ph) Amoblado Para Residencia O Vivienda

CONTRATO LOCATIVO INMOBILIARIO DE DEPARTAMENTO (P.H.) AMOBLADO PARA RESIDENCIA O VIVIENDA. *CONTRATO DE LOCACIÓN. 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 DEPARTAMENTO AMOBLADO 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 ..., piso ..., departamento ...*), del edificio en propiedad horizontal ubicado en ..., con todo su mobiliaje; en adelante denominada «UNIDAD LOCADA AMOBLADA». **2-** La UNIDAD LOCADA AMOBLADA está compuesta principalmente por: ... (*ambientes; baños; cocina; comedor; dependencias de servicio <dormitorio y baño>; dormitorios; estar <«living»>; estar-comedor <«living»-comedor>; pasillo, vestidor, etc.*) **3-** Tanto la UNIDAD LOCADA AMOBLADA como sus accesorios se entregan en ... (*buen, excelente, perfecto, regular, ...*) estado de conservación y funcionamiento, con todas sus instalaciones. **4-** Al reintegrarla devolverá el LOCATARIO todo (*finca, accesorios incorporados separables y mobiliaje*) en similar estado al recibido, salvo deterioros con el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante o pagar su avalúo, más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. **SEGUNDA (II- DESTINO) 1-** La UNIDAD LOCADA AMOBLADA 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. **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- ALQUILER)** El ALQUILER mensual será de pesos ... (\$...), 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. **CUARTA (IV- DEMORA)** Ante el impago en plazo del ALQUILER, el LOCATARIO pagará 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. **QUINTA (V- PLAZO) 1-** El plazo total de esta locación, será de VEINTICUATRO (24) 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 AMOBLADA, 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 y hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA AMOBLADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La «cláusula penal» por irrestitución de la UNIDAD LOCADA AMOBLADA, 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. **4-** En todos los casos de incumplimientos de obligaciones con plazo, la caída en 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. **SEXTA (VI- INTERESES) 1-** Los pagos fenecido el plazo devengarán un interés acumulativo, en carácter de punitorio; a tasa flotante o variable 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. **SÉPTIMA (VII- MEJORAS) 1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras en la UNIDAD LOCADA AMOBLADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de pagar cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** También el LOCATARIO pagará la reparación (*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 AMOBLADA, sin indemnización alguna. **OCTAVA (VIII- 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-** Queda prohibido al LOCATARIO ingresar o depositar materiales o residuos inflamables, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA AMOBLADA. **NOVENA (IX- CARGAS)** **1-** Cargará el LOCATARIO con el pago de las obligaciones siguientes: *a)* las «expensas comunes» de la propiedad horizontal, tanto (*ya sean*) ordinarias y/o extraordinarias; *b)* las contribuciones, impuestos, tasas y tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la UNIDAD LOCADA AMOBLADA y la actividad a desarrollar; *c)* las tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales; *d)* el LOCATARIO gestionará ante las prestadoras de servicios de electricidad, gas y telefonía, para que sean facturados a su nombre. **2-** La UNIDAD LOCADA AMOBLADA tiene el servicio telefónico N°... y si por culpa del LOCATARIO se perdiera esta línea, pagará al LOCADOR y como «cláusula penal», la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **3-** Todas las obligaciones del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA AMOBLADA con la conformidad del LOCADOR. **4-** 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. **5-** Cuando el LOCADOR pagare alguno, el LOCATARIO reintegrará el monto abonado más intereses desde el día que el primero pagó. **6-** Sobre ese monto 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*); ...). **7-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes del pago de estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, caso contrario se considerará impago. **DÉCIMA (X- DEPÓSITO EN GARANTÍA)** **1-** Para garantizar el pago inmediato aunque parcial de sus obligaciones y hasta restituir la UNIDAD LOCADA AMOBLADA y las sumas dinerarias a su cargo, el LOCATARIO entrega en calidad «Depósito Dinerario en Garantía», la suma de pesos ... (\$...), que no devengará intereses y es recibida por el LOCADOR, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Podrá retener el LOCADOR del Depósito de Dinerario en Garantía, las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. **3-** Se prohíbe al LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución pacífica de la UNIDAD LOCADA AMOBLADA. **UNDÉCIMA (XI- FIADOR)** Asume como FIADOR Principal Pagador (*sin los beneficios de excusión y división*), el Sr. ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), domiciliado en ..., titular del ... (...) por ciento del dominio de las fincas ..., de todas las obligaciones del LOCATARIO o que nazcan derivadas de esta locación y hasta su restitución al LOCADOR de la UNIDAD LOCADA AMOBLADA y pagadas todas las deudas. **DUODÉCIMA (XII- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS)** **1-** Quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las Notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, que seguidamente se establecen: *a)* el LOCADOR en ...; *b)* el LOCATARIO en la UNIDAD LOCADA AMOBLADA; *c)* el FIADOR en la UNIDAD LOCADA AMOBLADA **2-** Las partes aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se use la carta del Correo Oficial y/o la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades y con obligación recíproca de recibirlas. **DECIMOTERCIA (XIII- LITIGIO)** **1-** En caso de litigio (*proceso judicial controvertido*), el LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR 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. **DECIMOCUARTA (XIV- INVENTARIO Y AVALÚO DEL MOBILAJE)** Los artefactos, instalaciones separables y mobiliario que integran la UNIDAD LOCADA AMOBLADA son: ... **DECIMOQUINTA (XV- SELLADO O TIMBRE)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ... (...; *las partes en mitades*; ...). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de \$... **DECIMOSEXTA (XVI- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto del presente contrato, recibiendo un ejemplar cada parte. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ... (*lugar*), el día ... del mes de ... del año .. <<<**NOTAS: 1-** Describir la ubicación en cada ambiente y el estado detallado del mobiliario: año de fabricación, avalúo o valoración ... (\$; EUA\$), cantidades, características, colores, designación o nombre en inglés, estado, faltantes, maderas ... (*abeto, abedul, acacia, aglomerado, álamo, alerce, algarrobo, castaño, caoba, cedro, cerezo, ébano, fresno, guatambú, guindo, haya, lapacho, manzano, nogal, olmo, peral, peteribí, pino tea, pino, plátano, quebracho, roble, sauce, teca, terciada, tilo, viraró, ...*), marca, materiales, medidas ... (*cm, g, kg, l, m, m2, m3, ...*), metales ... (*acero inoxidable, acero, alpaca, aluminio, bronce, cobre, fundición, hierro, latón, metal blanco, níquel, peltre, ...*), materiales transparentes o espejados ... (*crystal, vidrio, espejo, cristal de roca, mica, acrílico, policarbonato, ...*), metales preciosos ... (*oro, plata, platino, ...*), modelo, origen, peso, precio, señas, serie, tasación, utilidades, valor de reposición estimado u obligatorio,

etc. y en casos que por su monto convenga una óptima identificación, fotografiarlas, firmando ambas partes las copias numeradas de los filmes o vídeograbar en el acto de entregar la locación. 2- Ver supra ?Contrato de locación inmobiliaria: Generalidades.?. 3- Ver infra cláusulas de alquileres escalonados y en moneda extranjera. 4- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 5- 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.>>>