

Contrato Locativo Inmobiliario Temporario De Vivienda (residencial) Amoblada, En Propiedad Horizontal

CONTRATO LOCATIVO INMOBILIARIO TEMPORARIO DE VIVIENDA (RESIDENCIAL) AMOBLADA, EN PROPIEDAD HORIZONTAL PARA ... (VACACIONES; VERANEIO, TURISMO).__ CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA AMOBLADA. 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 RESIDENCIA (VIVIENDA) AMOBLADA Y EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR TEMPORADA, PARA FINES DE VACACIONES O TURISMO**, según las declaraciones y cláusulas siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, la finca (*propiedad inmueble*) tipo ... (*casa, departamento*) en propiedad horizontal situada en ..., en adelante denominada «FINCA LOCADA». **2-** La FINCA LOCADA se entrega con el moblaje que se consigna en el Inventario y Avalúo, que integra este contrato como Anexo ..., firmado por las partes. **3-** Tanto la FINCA LOCADA como el moblaje, se entregan en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento. **4-** Al restituir la FINCA LOCADA, deberá devolver el LOCATARIO todo en el mismo estado recibido, salvo los deterioros que produzcan el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones. **SEGUNDA (II- DESTINO) 1-** La FINCA LOCADA sólo podrá destinarse a vivienda con fines turísticos del LOCATARIO y su grupo conviviente. **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 el LOCATARIO con una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, por cada violación a ésta. **4-** El LOCATARIO deberá respetar las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio, a cuales está afectada la FINCA LOCADA, cuales declara conocer y aceptar. <<<NOTA: Agregar esta última parte (ap. «4-») sólo en caso de propiedad horizontal.>>> **TERCERA (III- ALQUILER)** El ALQUILER por todo el plazo de este contrato, será de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> y se pagará por adelantado con las modalidades siguientes: *a)* en este acto el cincuenta (50) por ciento, sirviendo el presente contrato de recibo suficiente; *b)* el restante cincuenta (50) por ciento, contra entrega de la FINCA LOCADA, acto que se realizará el día .../.../20... **CUARTA (IV- SERVICIOS Y CONSUMOS) 1-** A más del ALQUILER estarán a cargo del LOCATARIO, los pagos por los consumos de agua corriente, energía eléctrica, energía gasífera (*gas*) y de los servicios de desagote de pozo séptico, deshollinación (*deshollinador*), desinsectación, desratización, jardinería, limpieza de tanque acuífero, mantenimiento del termotanque, piscinería (*piletero*), podado de árboles, vigilancia, expensas comunes ... (*ordinarias únicamente; sean ordinarias o extraordinarios e inclusive el fondo de reserva*) de la propiedad horizontal. <<<NOTA: Desechar o insertar los agregados que siguen, según corresponda y sea o no propiedad horizontal.>>> **2-** Cuando por impago el LOCADOR tuviese que cancelar alguna obligación precedente, sean enunciativamente, aranceles, consumos, expensas, honorarios, tarifas básicas, tasas, tributos, etc., el LOCATARIO deberá reintegrarle la suma abonada más intereses desde el día del pago por el primero. **3-** 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*) o el mayor banco local. **4-** El LOCATARIO deberá entregar al LOCADOR todos los comprobantes de pago de estas obligaciones, junto a la FINCA LOCADA y el moblaje contra recibo detallado, caso contrario se considerará que no ha pagado sus obligaciones ni entregado el moblaje. **QUINTA (V- PLAZO) 1-** El plazo total e improrrogable de este contrato, será de ... (...) días, comenzando el .../.../.. y finalizando el .../.../.. a las 12:00 horas (A.M.), sin obligación de notificar el fenecimiento del plazo. <<<NOTA: Máximo 3 meses (90 días).>>> **2-** El LOCATARIO queda notificado en este acto, que la FINCA LOCADA está destinada únicamente para fines de turismo y que al vencimiento de su período contractual, el LOCADOR se obligó a entregarla a otros locatarios, que con los mismos fines turísticos lo sucederán. **3-** Por lo tanto el simple hecho de atraso (*demora*) en la restitución, acarrearía un enorme perjuicio al LOCADOR y al posterior locatario. **4-** Por estos fundamentos, queda pactada una «cláusula penal» en favor del LOCADOR, de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por la simple irrestitución de la FINCA LOCADA el día y hora estipulados. **SEXTA (VI- RESTITUCIÓN) 1-** Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá la FINCA LOCADA con su moblaje sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR, a más de la «cláusula penal» estipulada, un sobrealquiler por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, exigible por

adelantado, hasta la devolución de la FINCA LOCADA y el moblaje en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, «el procedimiento judicial ejecutivo» (*vía ejecutiva*). **2-** Los sobrealquileres por irrestitución de la FINCA LOCADA y el moblaje son independientes del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR, singular o pluralmente, en caso de incumplimientos del LOCATARIO. **3-** En todos los casos la mora será automática, sin preinterpelación alguna. **4-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación por contador, certificando el monto adeudado que corresponda. **SÉPTIMA (VII- DEMORA EN PAGOS)** **1-** Todo pago fenecido el plazo, devengará un interés acumulativo con calidad de punitorio, 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*); ...), en sus tasas activas para descubiertos en cuenta corriente bancaria ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a cada período, serán las del inmediato anterior. **OCTAVA (VIII- MEJORAS)** **1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias, en la FINCA LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera mejoras, así sean necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** Asimismo pagará también el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a cualesquiera derechos de repetición y/o retención contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la FINCA LOCADA, sin indemnización alguna. **NOVENA (IX- IRRESPONSABILIDAD DEL LOCADOR POR DAÑOS)** 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*). **DÉCIMA (X- PROHIBICIÓN ESPECIAL)** Se prohíbe al LOCATARIO depositar aun transitoriamente, materiales inflamables, tóxicos, peligrosos o contaminantes en la FINCA LOCADA. **UNDÉCIMA (XI- DERECHO DE INSPECCIÓN)** El LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar la FINCA LOCADA, personalmente o con terceros por él designados, en horas diurnas durante todo el plazo contractual. **DUODÉCIMA (XII- DEPOSITO DINERARIO EN GARANTÍA)** **1-** Para responder con el pago inmediato de las sumas dinerarias y demás cargas y hasta la restitución de la FINCA LOCADA y pago de todas las obligaciones a su cargo, el LOCATARIO entrega al LOCADOR e imputada a Depósito Dinerario en Garantía, la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengará intereses y es recibida en este acto por el LOCADOR, sirviendo también el presente de suficiente recibo. **2-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener de este Depósito Dinerario en Garantía, todas las sumas adeudadas por el LOCATARIO que tengan como fuente esta locación, sean a él mismo o a terceros y hasta que reciba de las prestatarias de servicios y suministros y/o provisiones, las facturas por consumos del LOCATARIO, que hasta el día de la restitución de la FINCA LOCADA no hayan sido facturados y pagados. **3-** Se prohíbe al LOCATARIO, imputar el Depósito Dinerario en Garantía, al pago de cualesquiera obligaciones anteriores, a la restitución de conformidad de la FINCA LOCADA. **DECIMOTERCIA (XIII- DOMICILIOS)** Quedan constituidos los domicilios especiales, donde tendrán eficacia todas las Notificaciones, sean extra o judiciales derivadas del presente contrato, que seguidamente se establecen: a) El LOCATARIO en ...; b) El LOCADOR en ... **DECIMOCUARTA (XIV- COMUNICACIONES)** Las partes 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. **DECIMOQUINTA (XV- COMPETENCIA JUDICIAL)** **1-** En caso de litigio, las partes se someterán a la competencia judicial, de los Tribunales Ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba conocer. **DECIMOSEXTA (XVI- RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTOS)** Cualquier incumplimiento contractual del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a rescindir este contrato y exigir el desalojo. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- SELLOS O TIMBRES)** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por las partes en las porciones ..., a cuyo efecto denuncian como monto imponible, la suma de \$... **DECIMOCTAVA (XVIII- EXCLUSIÓN DE ACTOS VERBALES)** **1-** Las 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, «de palabra» o «de hecho», vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta FINCA LOCADA, fuera de los escritos y firmados por las partes obligadas. **2-** Cuando el LOCATARIO pretendiere quedarse en la FINCA LOCADA invocando «locación verbal», prohibida expresamente en esta cláusula, PAGARÁ COMO «CLÁUSULA PENAL» la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> en dinero efectivo, a más de las otras obligaciones del presente contrato. **3-** Por la

importancia de las obligaciones asumidas en esta cláusula se la destaca y es consentida en especial, como prueba de la preferente prudencia en su lectura y aceptación. **4-** Las partes la firman a continuación: a) LOCADOR ...; b) LOCATARIO ...

DECIMONOVENA (XIX- HABITACIONES RESERVADAS) 1- Quedan excluidas de la presente locación, los ambientes siguientes de la FINCA LOCADA: ... **2-** En estos ambientes excluidos el LOCATARIO no podrá acceder por causa alguna y quedarán cerrados «con llave» y precintados con ... fajas de papel pegados en sus aberturas, previamente fechados y firmados por las partes. **3-** La simple violación de alguna faja, obligará al LOCATARIO al pago de una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, también los daños y perjuicios, a más del valor de las cosas faltantes, según denuncia del LOCADOR. **VIGÉSIMA (XX- RENUNCIA A LA «IMPREVISIÓN»)** **1-** Las partes declaran, que el ALQUILER fijado en dólares de los E.U.A., tanto en el monto, como la moneda en la que se debe pagar, fue libremente pactado por ellas, en uso de la «Autonomía de la Voluntad» y en base a la 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 sobrealquiler y ?cláusulas penales?. **2-** Como prueba que las partes han tomado en consideración esta cláusula y su importancia para la celebración del contrato, la firman en especial. a) LOCADOR ...; b) LOCATARIO ... **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- RECEPCIÓN DE LA FINCA LOCADA) 1-** El LOCATARIO deberá presentarse a recibir la entrega de la FINCA LOCADA y pagar el saldo del ALQUILER e integrar el Depósito Dinerario en Garantía, el día .../.../20..., a las 12:00 horas (A.M.). **2-** Si al vencimiento no cumpliere sus obligaciones este contrato quedará rescindido y como resarcimiento pagará al LOCADOR una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- OBLIGACIÓN DE MANTENER OCUPADA LA FINCA LOCADA)** El LOCATARIO mantendrá ocupada siempre con alguna persona de su confianza la FINCA LOCADA. **VIGÉSIMO TERCERA (XXIII- OBLIGACIÓN DE PERMITIR INGRESAR AL JARDINERO)** <<<NOTA: Desechar o insertar los agregados que siguen, según corresponda a finca tipo chalé o propiedad horizontal.>>> **1-** El LOCATARIO permitirá el ingreso y desarrollo de sus tareas de conservación de los jardines en la FINCA LOCADA, al jardinero Sr. ... (DNI. ...), siendo el pago de sus prestaciones a cargo de ... **2-** Queda entendido que el LOCATARIO tomará los recaudos de seguridad que estime convenientes y que el LOCADOR no será responsable de eventuales actos ilícitos, por parte del jardinero o sus ayudantes. **VIGÉSIMO CUARTA (XXIV- RESPONSABILIDAD TOTAL POR EL MOBILAJE)** El LOCATARIO será absolutamente responsable por las cosas que reciba con la FINCA LOCADA, sean mobiliario u objetos incorporados separables y responderá por las pérdidas o averías sean consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, por lo tanto quedarán comprendidos los hurtos y los robos. **VIGÉSIMO QUINTA (XXV- ACUMULACIÓN DE PENALIDADES)** Cualquier incumplimiento contractual del LOCATARIO habilitará al LOCADOR a exigir las ?cláusulas penales? especiales y generales pactadas, acumulándose ambas. **VIGÉSIMO SEXTA (XXVI- ANEXOS)** Todos los anexos agregados y firmados por las partes conforman o integran las declaraciones y estipulaciones del presente acto. **VIGÉSIMO SÉPTIMA (XXVII- FIRMAS E INSTRUMENTOS) 1-** Se suscriben (firman) ... (...) juegos de ejemplares idénticos, de igual tenor y al mismo efecto: de este contrato de ... cláusulas, en ... fojas; de los ... anexos, que foliados correlativamente están integrados por ... fojas. **2-** Entréganse a las partes la cantidad de juegos siguientes: a) ...: b) ...; quiénes los reciben de conformidad. **VIGÉSIMA OCTAVA (XXVIII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en la ciudad de ..., el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTAS: Dice el CCyC: Art. 1- Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) guarda de cosas; d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado. 2- Ver supra ?Contrato de locación inmobiliaria: Generalidades?. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>