

Contrato De Locación Para Vivienda (residencial P.h) Con Alquileres Escalonados (depósito Bancario, Expensas, Impuestos...)

CONTRATO DE LOCACIÓN PARA VIVIENDA (RESIDENCIAL <P.H>) CON ALQUILERES ESCALONADOS (DEPÓSITO BANCARIO; EXPENSAS, IMPUESTOS, MANTENIMIENTO, TASAS Y SERVICIOS CARGADOS AL LOCATARIO, DESALOJO ABREVIADO Y JURISDICCIÓN PRORROGADA A CAPITAL FEDERAL).__ (CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA DE VIVIENDA) 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 (RESIDENCIAL) EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) 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 restituirla dejará el LOCATARIO todo en el mismo estado recibido, salvo deterioros por 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)** La UNIDAD LOCADA sólo podrá destinarse a vivienda personal del LOCATARIO y su familia. **TERCERA (III- CESIONES Y/O SUBLOCACIONES)** 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. **CUARTA (IV- ALQUILER) 1-** El alquiler global, por el plazo contractual total de veinticuatro (24) meses será de pesos ... (\$...), pagadero en veinticuatro (24) cuotas mensuales y consecutivas, que vencerán los primeros cinco (5) días de cada mes, por los montos siguientes: **a)** las cuotas UNO (1) a SEIS (6), pesos ... (\$...); **b)** las siguientes cuotas SIETE (7) a DOCE (12), pesos ... (\$...); **c)** las siguientes cuotas TRECE (13) a DIECIOCHO (18), pesos ... (\$...); las siguientes y últimas cuotas DIECINUEVE (19) a VEINTICUATRO (24), pesos ... (\$...). **2-** Los alquileres se depositarán o transferirán a la cuenta bancaria ..., CBU. ..., CUIT. ..., a nombre de ... o en la dirección y horario que en el futuro notifique el LOCADOR. **QUINTA (V- BUENA FE)** Queda entendido que las partes actuarán siempre de buena fe y así realizan y cumplirán este contrato. **SEXTA (VI- DEMORA)** Ante el impago en plazo del ALQUILER por el LOCATARIO, pagará al LOCADOR una ?cláusula penal? de pesos ... (\$...) por cada día de demora y el impago de un (1) mes de alquiler, 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 Y RESCISIÓN) 1-** El plazo contractual fijo e improrrogable, será de dos (2) años, a partir del .../.../..., por lo cual finiquitará el .../.../..., sin obligación de notificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA, sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR como ?cláusula penal? la suma de pesos ... (\$...) 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 matriculado, certificando el monto de la ?cláusula penal? que corresponda. **6-** (*Rescisión*) Pasados seis (6) meses de vigencia contractual y estando ?al día? en sus obligaciones, este contrato podrá ser rescindido anticipadamente por el LOCATARIO, con una prenotificación por medio fehaciente y las consecuencias siguientes: *a)* cuando rescindiere en el primer año de contrato, el LOCATARIO indemnizará al LOCADOR con el equivalente en dinero a un mes y medio de alquiler; *b)* rescindiendo el LOCATARIO pasado el primer año del plazo, la indemnización será de un mes de alquiler. **OCTAVA (VIII- INTERESES) 1-** Todo pago fenecido el plazo, devengará un interés acumulativo, en calidad de punitivo, con capitalización semestral y cuya tasa flotante se fijará el primer día hábil de cada semana. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado para descubiertos en cuenta corriente, ?sin acuerdo? por el Banco ... (*Bancor; BBVA Francés; Bisel; Citibank; Ciudad; Comafi, Credicoop; de Mendoza; de Santa Fe; Galicia; Hipotecario; HSBC; Industrial and Commercial Bank of China; Itaú; Macro; Nación; Patagonia; Piano; Provincia de Buenos Aires; Regional de Cuyo; Santander Rio; Supervielle; Tucumán; ...*). **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 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-** Ratifica el LOCATARIO que asume

e absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. **UNDÉCIMA (XI- CARGAS) 1-** Las «expensas comunes» de la propiedad horizontal, tanto (*ya sean*) ...(*ordinarias, extraordinarias, fondo de reserva*), las tasas, y/o tributos, sean municipales (*ABL*), provinciales (*Impuesto Inmobiliario*), que gravaren la UNIDAD LOCADA, serán a cargo del LOCATARIO. **2-** También pagará las tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales (*Aguas y Saneamientos Argentinos*), electricidad, gas y teléfono. **3-** El servicio telefónico que tiene la UNIDAD LOCADA, corresponde al N°... y si por culpa del LOCATARIO el LOCADOR perdiera la línea telefónica, el primero pagará como «cláusula penal» la suma de pesos ... (\$...). **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 alguna el LOCATARIO le reintegrará la suma pagada reajustada. **7-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes de cancelación, junto al pago de los alquileres, contra recibo detallado, caso contrario se considerará impago. **DUODÉCIMA (XII- VERIFICACIONES) 1-** El LOCATARIO respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal y 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 obliga/n como FIADOR/ES Principal/es Pagador/es, que lleva implícita la solidaridad y carencia de los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el/los señor/es, cuyos datos de identidad, domicilio/s real/es y finca/s (*propiedad/es inmueble*) que afecta/n son: ..., como único/s titular/es del dominio perfecto y para responder por su/s obligación/es accesorias, el/los fiador/es la/s afecta/n a esta fianza. **2-** Se obliga/n a no venderlas, ni constituir cualesquiera derechos reales, tampoco constituir/la/s (*afectarla/s*) como «Bien de Familia» o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial. **3-** La/s responsabilidad/es del/los fiador/es 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, éste entrega al LOCADOR, 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-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener de este Depósito de Garantía, 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 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 el/los fiador/es, en la UNIDAD LOCADA; *b)* El LOCADOR en ... **2-** Las partes y el/los fiador/es acepta/n 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) (Competencia judicial) 1-** Ante un litigio (*proceso judicial*) las partes y los fiadores acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los tribunales civiles ordinarios de la Capital Federal, renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **2-** Ambas partes renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba conocer en caso de litigio. (*Desalojo abreviado*) **3-** Las partes aceptan someterse al régimen de los artículos 680 ter y 684 bis del Código

Procesal Civil y Comercial de la Nación. **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 cumplirá 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 contrato será pagado por ... (*en mitades, por las partes*). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de la suma de \$... **VIGÉSIMA (XX- ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS)** 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 juntos por ambas partes. **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este presente contrato, recibiendo un ejemplar cada parte y otro el/los fiador/es. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ...(lugar), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTA: La resolución anticipada del locatario se rige por el art. 1221 del CCyC.>>>