

Contrato De Locación Simple Para Vivienda (residencial P.h) Tipo Departamento (alquiler \$)

CONTRATO DE LOCACIÓN SIMPLE PARA VIVIENDA (RESIDENCIAL <P.H>) TIPO DEPARTAMENTO (ALQUILER \$). (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 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, que causen 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- TRANSMISIONES)** 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)** El ALQUILER mensual será de pesos ... (\$...), a pagarse por período adelantado, del 00 al 00. de cada mes. **QUINTA. (V- DOMICILIO DE PAGO)** El alquiler se pagará en el domicilio ... o en cualquier otro, a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00 (A.M./P.M.). **SEXTA. (VI- DEMORA)** Por el impago en plazo del ALQUILER, el LOCATARIO pagará al LOCADOR, un interés del dos (2) por ciento por cada día de demora y pasado un período impago (*un mes*) habilitará al LOCADOR 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 contractual fijo e improrrogable, será de ... (...) ... años, a partir del .../.../..., por lo cual finiquitará el .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.), sin necesidad 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?, un monto por día, equivalente al triple del último alquiler devengado dividido por treinta (30), 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 cancelar 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. **OCTAVA. (VIII- INTERESES) 1-** Toda obligación dineraria del LOCATARIO fenecido el plazo de pago, devengará un interés acumulativo, en calidad de punitorio; a tasa, 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; Bises; 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; ...), para el financiamiento de saldos en pesos de las tarjetas de crédito Visa ?Classic? o su reemplazante. **NOVENA. (IX- MEJORAS) 1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias, en la UNIDAD LOCADA. **2-** Queda liberado el LOCADOR del pago de cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asume el LOCATARIO. **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 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» ordinarias de la propiedad horizontal, las tasas y/o tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, 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, electricidad, gas y teléfono. **3-** El servicio telefónico que tiene la UNIDAD LOCADA, corresponde al N°... y cuando por culpa del LOCATARIO se perdiera la línea telefónica, pagará como «cláusula penal», el doble del cargo total de instalación de una similar. **4-** Los deberes del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con la conformidad del LOCADOR. **5-** Cuando el LOCADOR abonare alguna obligación del LOCATARIO, reintegrará éste el monto pagado con los intereses previstos. **6-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes de cancelación junto al pago de los alquileres y contra recibo detallado o fotocopia firmada, caso contrario se considerará que no ha pagado. **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 anuarios. **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, asumen como Fiaidores 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 garantías, los fiaidores las afectan a esta fianza. **2-** Se obligan a no venderlas, ni constituir cualesquiera derechos reales, tampoco constituir las (afectarlas) como «Bien de Familia» o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial. **3-** Las responsabilidades de los fiaidores abarcarán también la responsabilidad civil hacia terceros, que pueda surgir para el LOCATARIO, derivada de esta locación. **3-** 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 quienes reúnan las cualidades pretendidas del sustituido. **4-** El LOCATARIO cumplirá la exigencia en el plazo máximo de quince (15) días corridos, fenecido el plazo e incumplida la obligación, el LOCADOR podrá rescindir este contrato. **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 ... (\$...), cual no devengará intereses y es recibida por el LOCADOR, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Podrá el LOCADOR 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 los fiaidores, en la UNIDAD LOCADA; **b)** El LOCADOR en ... **2-** Ambas partes y los fiaidores 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-** Para el caso de litigio, ambas partes y los fiaidores, 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- TRIBUTOS) 1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ...(en mitades, por las partes). **2-** Ambas partes denuncian un monto contractual de la suma de \$... **DECIMONOVENA. (XIX- 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 en esta cláusula, PAGARÁ COMO CLÁUSULA PENAL, la suma de pesos ... (\$...), en dinero efectivo, a más de las otras

obligaciones pactadas en este contrato. **VIGÉSIMA.** (XX- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS) Se firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato, recibiendo un ejemplar cada parte y otro cada fiador.
VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- LUGAR Y FECHA) Celebrado en ... (*lugar*), el día ... del mes de ... del año ..