

Contrato De Locación Para Vivienda ...(casa, Casaquinta, Chalé, Departamento, Residencial \$)

CONTRATO DE LOCACIÓN PARA VIVIENDA ... (CASA; CASAQUINTA; CHALÉ; DEPARTAMENTO; RESIDENCIAL <\$>). __ (CONTRATO DE LOCACIÓN 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 RESIDENCIAL**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes: **Primera (I- Objeto) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la propiedad inmueble tipo ... (*casa, chalé, quinta, villa*) ubicada en ..., más adelante denominada «FINCA LOCADA». **2-** La FINCA LOCADA está compuesta principalmente por los sectores siguientes: ... (*ambientes; baños; baulero; cocina; comedor; dependencias de servicio; dormitorios, escritorio; espacios de juego; garaje; lavadero; parque o jardín; patio; piscinas o pileta; salones; etc.*). **3-** Además se entrega con las cosas incorporadas separables, según el detalle ... (*insertar su descripción particularizada*). **4-** La FINCA LOCADA con sus accesorios se entrega en perfecto estado de conservación y funcionamiento todas sus instalaciones. **5-** Restituirá al finiquito, el LOCATARIO todo en similar estado al recibido, salvo deterioros con el buen uso y el 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 ... **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 cualesquier otras a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00 (A.M./P.M.). **Cuarta (IV- Demora)** El impago en plazo del ALQUILER acarreará al LOCATARIO pagar al LOCADOR una ?cláusula penal? de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por cada día de demora y podrá el segundo, adeudándose dos períodos, incoar acción de desalojo, preintimación a cancelar la suma adeudada en el plazo de diez (10) días corridos. **Quinta (V- Plazo) 1-** El plazo contractual fijo e improrrogable, será de ... (...) ... (días, meses, años), a partir del .../.../..., por lo cual finiquitará el .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.), sin deber notificar que fenece. **2-** Al vencer el plazo el LOCATARIO restituirá la FINCA LOCADA, sin interpelación alguna y caso contrario pagará al LOCADOR, como ?cláusula penal? ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, exigible por adelantado y hasta la devolución de la FINCA LOCADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro compulsivo «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La ?cláusula penal? por irrestitución de la FINCA LOCADA es independiente de la obligación de cancelar el ALQUILER y del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR singular o pluralmente, por incumplimientos del LOCATARIO. **4-** En los 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 generador y liquidación por contador matriculado, certificando el monto de la ?cláusula penal? que corresponda. **Sexta (VI- Intereses) 1-** Cualesquiera obligaciones dinerarias del LOCATARIO fenecido el plazo, devengarán un interés acumulativo, en calidad de punitorio, 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 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; ...*) o su 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 FINCA LOCADA. **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 al derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la FINCA LOCADA, sin indemnización alguna. **Octava (VIII- 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 FINCA LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. **Novena (IX- Cargas) 1-** Queda a cargo del LOCATARIO el pago de las obligaciones siguientes: *a)* contribuciones, impuestos, tasas y tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la FINCA LOCADA; *b)* tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales; *c)* los servicios de cabletelevisión, electricidad, gas y telefonía los gestionará el LOCATARIO ante las empresas prestadoras, para que sean instalados y/o facturados a su nombre. **2-** La FINCA LOCADA 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 FINCA LOCADA con previa conformidad del LOCADOR. **4-** Acepta el LOCATARIO los sistemas punitivos de la morosidad por los impagos en plazo implantados por las prestadoras de servicios o entes recaudadores de tasas y gravámenes. **5-** Cuando el LOCADOR cancelare alguno, el LOCATARIO reintegrará el monto abonado más intereses desde el día que pagó el primero. **6-** 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 de obligaciones del LOCATARIO y hasta restituir la FINCA LOCADA y las sumas dinerarias a su cargo, éste entrega al LOCADOR en calidad «Depósito Dinerario en Garantía», ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengarán intereses y es recibida por el segundo, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener del Depósito de Dinerario 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 FINCA LOCADA. **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 la finca ..., por todas las obligaciones del LOCATARIO o que nazcan derivadas de esta Locación y hasta su restitución al LOCADOR y pagadas todas sus 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 LOCATARIO en la FINCA LOCADA; *b)* El LOCADOR en ...; *c)* El FIADOR en ... **2-** 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 y con obligación recíproca de recibirlas. **Decimotercia (XIII- Litigio) 1-** Para el caso de litigio (*proceso judicial controvertido*), ambas partes se someterán a la competencia judicial, de los tribunales civiles ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que en caso de litigio deba conocer o entender. **Decimocuarta (XIV- Sellado o timbre) 1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ...(<...; las partes en mitades; ...). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de \$... **Decimoquinta (XV- Firmas e Instrumentación)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato, recibiendo un ejemplar cada parte. **Decimosexta (XVI- Lugar y fecha)** Celebrado en ... (lugar), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTA: Según el art. 1198 (CCyC), el plazo mínimo para locaciones inmobiliarias en todos los destinos son 2 años, salvo 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 (art. 1199, in fine, CCyC). >>>