

CONTRATO DE LOCACION INMOBILIARIA

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. ??????????, DNI ?????????, CUIT: ??????, domiciliado en la calle ????????? de la localidad de ?????????, en adelante EL LOCADOR, por una parte y por la otra el Sr. ?????????, DNI ?????????, CUIT: ?????, con domicilio en la calle ????? de la localidad de ?????, en adelante, EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones en un todo de acuerdo a lo estipulado por los artículos 1187 a 1226 del Código Civil y Comercial de la Nación:

PRIMERA: EL LOCADOR en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle ????????? de la localidad de ?????, da el mismo en locación al LOCATARIO y éste lo acepta, en las buenas condiciones de uso y conservación en que se encuentra, que declara conocer y aceptar.

SEGUNDA: El término de duración del presente contrato se estipula en VEINTICUATRO (24) MESES contados a partir del día ????? de 20?? siendo su vencimiento consecuentemente el día ????? de 20?, fecha en que el LOCATARIO debe restituir el inmueble al LOCADOR, totalmente libre de cosas y/o personas que de él dependen o puestas por él, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, en las mismas buenas condiciones en que lo recibe en este acto.

TERCERA: El precio de la locación se fija de común acuerdo entre las partes en la suma de PESOS ????????? (\$?????) para cada mes de alquiler durante el primer año, y a partir del mes de ??, el alquiler es de PESOS ????? (\$?????). Las partes dejan expresa constancia que de existir un proceso inflacionario que torne desproporcionado el canon locativo acordado, se comprometen a ajustar su monto de común acuerdo en forma equitativa.

CUARTA: Los alquileres deben ser abonados de 01 (uno) al 05 (cinco) de cada mes, por adelantado y en efectivo en el domicilio del LOCADOR, o donde ésta comunique fehacientemente en el futuro, sin necesidad de requerimiento alguno.

QUINTA: El precio de la locación se pacta por períodos enteros de un mes y, aun cuando EL LOCATARIO hiciera abandono del arriendo antes de cumplido un período mensual, deberá igualmente abonar el período completo del mes.

SEXTA: La falta de pago del alquiler, por dos períodos consecutivos, da derecho al LOCADOR a demandar el desalojo del bien locado, previa intimación a regularizar por quince días, conforme lo disponen los arts. 1223, 1087 y 1088 del Código Civil y Comercial. Una vez transcurrido dicho plazo sin que EL LOCATARIO abone el total adeudado y acordado, el LOCADOR tiene acción ejecutiva para su cobro, conforme art. 1208 del citado código.

SÉPTIMA: EL LOCATARIO no puede efectuar innovación alguna ni alteraciones del inmueble sin el consentimiento expreso y escrito del LOCADOR. Si así lo hace, sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de su incumplimiento, el LOCADOR, puede a su libre opción: a) exigir la restitución al estado primitivo a costa del LOCATARIO; b) dejar las mejoras a beneficio de la propiedad sin que por ello tenga que abonar indemnización alguna.

OCTAVA: EL LOCATARIO arrienda el inmueble para su vivienda personal, no pudiendo darle otro destino, bajo pena de rescisión de esta contratación. Bajo idéntica penalidad, le queda prohibido al LOCATARIO ceder el presente contrato, a título oneroso o gratuito, subarrendar o darlo en comodato.

NOVENA: EL LOCATARIO declara conocer el Reglamento de Copropiedad y Administración que regula la vida interna del inmueble, el cual acepta (*Opcional: queda perfectamente determinado que se encuentra prohibido tener animales en la unidad arrendada*).

DÉCIMA: EL LOCATARIO se compromete a devolver el inmueble, a la finalización del plazo contractual, libre de ocupantes y efectos, en buen estado de uso y conservación debiendo abonar al LOCADOR el importe de los objetos que faltaren, o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren de la acción del tiempo. La unidad habitacional se entrega con: (*incluir inventario de muebles en caso de entregarse amueblado total o parcialmente*) todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento.

DÉCIMA PRIMERA: EL LOCATARIO presta desde ya conformidad para que EL LOCADOR o su representante, se constituyan en el bien locado a efectos de constatar el estado del mismo, siempre que dicha concurrencia se lleve a cabo en horario diurno y previo aviso al LOCATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA: El incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones aquí asumidas otorga derecho al LOCADOR a resolver el presente y requerir el desalojo.

DÉCIMA TERCERA: EL LOCADOR no responde por daños y perjuicios que eventualmente pueda sufrir EL LOCATARIO dentro del inmueble, por cualquier causa que fuere, tanto por fuerza mayor, caso fortuito o actos de terceros. En caso de concretarse algunos

de dichos supuestos, EL LOCATARIO no puede suspender el pago del alquiler.

DÉCIMA CUARTA: Son a cargo del LOCATARIO y también forman parte del precio de la locación (conjuntamente con lo estipulado en la cláusula tercera) el pago de las expensas comunes asignadas a la unidad locada, por el consorcio del que forma parte y conforme a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad o fijadas por asamblea del consorcio en la proporción que corresponda. Son también a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios como Energía eléctrica, Gas Natural, Aguas Argentinas y Alumbrado, Barrido y Limpieza.

DÉCIMA QUINTA: Las partes acuerdan la mora automática para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que EL LOCATARIO y sus FIADORES asumen en el presente, la que se producirá de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.- El incumplimiento por parte del LOCATARIO al pago de los alquileres como así también de cualquier otra obligación a su cargo en este contrato, otorga derecho al LOCADOR a cobrar un interés punitivo y compensatorio por mora diario equivalente al que cobra el Banco de la Nación Argentina, para sus giros en descubierto sobre los montos adeudados, contándose dicho interés desde el 1º día de cada mes en el que el LOCATARIO haya incurrido en mora. Para el caso del pago del canon locativo establecido en el presente, el interés corre a partir del día primero (1) de cada mes ya que esa es la fecha en la cual se devenga el alquiler. Por lo tanto, aún cuando el mismo puede pagarse hasta el día cinco de cada mes, la fecha desde la cual se devengan intereses es el primer día de cada mes. Asimismo, el atraso en el pago de las obligaciones emergentes del presente, faculta al LOCADOR a cobrar una suma equivalente al????????por ciento (???) diario sobre las sumas adeudadas, en concepto de CLÁUSULA PENAL. El locador puede negarse a recibir cualquiera de estas obligaciones sin el pago conjunto de la penalidad establecida.

DÉCIMA SEXTA: Juntamente con la locación, EL LOCATARIO accede al uso del servicio telefónico que se halla instalado en el inmueble locado (línea nro.: ??????), quedando a su cargo el pago de dicho servicio. Se compromete a ponerlo a su nombre dentro de los ??días de celebrado el presente. En caso de no cumplir con esta obligación, si por cualquier causa imputable al LOCATARIO se pierde la línea telefónica mencionada, debe abonar al LOCADOR un importe igual a dos veces el valor de reposición o reinstalación de uso de la línea telefónica que, a la fecha en que se reinstale, cobre la empresa telefónica que EL LOCADOR elija a tal fin.

DÉCIMA SÉPTIMA: EL LOCATARIO como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, hace entrega en este acto al LOCADOR de la cantidad de PESOS ????????? (\$?????-), en concepto de depósito de garantía, sirviendo el presente de suficiente recibo. El citado importe será restituido, sin intereses, en oportunidad en que se restituya el bien locado, en las mismas buenas condiciones en que lo recibe y se acredite fehacientemente que se encuentran cancelados los servicios, tasas e impuestos que tomó a su cargo. EL LOCATARIO bajo ningún concepto puede imputar este importe a la cancelación de alquileres, tasas, impuestos, y/o servicios cuyo pago tomó a su cargo.

DÉCIMA OCTAVA: El Sr. ?????????, titular de la LE/DNI/CI ?????????y la Sra. ????????? LC/DNI/CI????????, con domicilios en la calle???????? de esta Capital Federal se constituyen en fiadores, co-deudores, lisos y llanos pagadores de todas y cada una de las obligaciones que en este contrato asume EL LOCATARIO, incluso los daños y/o perjuicios, costos y/o costas judiciales, renunciando a los beneficios de división y excusión. En prueba de su solvencia patrimonial acreditan ser titulares dominiales del inmueble sito en calle ????????? de la localidad de???????? Por ello, se comprometen a no gravar ni enajenar, ni realizar ningún acto jurídico respecto del inmueble que disminuya su valor real de venta, sin previo consentimiento escrito del LOCADOR.

DÉCIMA NOVENA: Para el supuesto de disminución de la garantía que presentan LOS FIADORES, o de la quiebra de éstos, EL LOCADOR puede exigir al LOCATARIO otra en su reemplazo, la que debe constituir en un plazo no mayor de veinte días corridos. Si se incumpliera con esta obligación EL LOCADOR puede resolver el presente y demandar el desalojo.

VIGÉSIMA: Para el supuesto que EL LOCATARIO permaneciera indebidamente en el inmueble locado, ya sea a la finalización del término contractual pactado o al resolverse el mismo por el LOCADOR, se hará pasible de una multa diaria, con los caracteres de cláusula penal de ?????PESOS (\$?????) por cada día en que permanezca en el bien objeto de arriendo, abonará además del importe que resulte de reajustar el alquiler mensual último. Para el cobro de la cláusula penal que se pacta las partes acuerdan en otorgarle a este contrato el carácter de suficiente título ejecutivo, suma que se devengará en forma automática a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno. Todo ello, sin perjuicio del LOCADOR de ejercer las acciones judiciales que en derecho le corresponda. La restitución del inmueble y entrega de llaves de la propiedad deben estar justificadas con documento escrito emanado del LOCADOR, no admitiéndose otro medio de prueba.

VIGÉSIMA PRIMERA: Transcurridos los seis primeros meses de vigencia del presente, el LOCATARIO puede rescindir anticipadamente la locación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de

sesenta (60) días corridos de la fecha de restitución del inmueble locado. Asimismo, deberá permitir el ingreso de pretensores locatarios al inmueble, todos los días en horas diurnas, pactándose expresamente que, de hacerse entrega de las llaves sin dar estricto cumplimiento con lo pactado, EL LOCATARIO abonará los arriendos que correspondan hasta que la unidad sea nuevamente alquilada, o bien hasta completar los sesenta días establecidos. EL LOCATARIO, en caso rescisión anticipada en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la unidad, y la de sólo un mes si la opción se ejercita cumplido dicho plazo.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Para todos los efectos del presente, se constituyen domicilios especiales en: EL LOCADOR, en ????????? de la localidad de?????????, EL LOCATARIO, en la unidad locada y LOS FIADORES, en calle???????????????? de la localidad de?????????, domicilios todos estos donde se tendrán por válidas todas las Notificaciones que se cursen, tanto judiciales como extrajudiciales.

VIGÉSIMA TERCERA: Ante un conflicto o divergencia, derivado del presente contrato, las partes y los fiadores acuerdan someterse obligatoriamente a una instancia de mediación, ya sea oficial o privada, a fin de encontrar una solución por sí mismos en forma ágil y económica, y se obligan a concurrir a una primera audiencia. A falta de acuerdo en mediación, deciden someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios Civiles de Capital Federal, con renuncia expresa de todo otro fuero y/o jurisdicción que, eventualmente les pudiere corresponder. En caso de proceso judicial, tanto EL LOCATARIO como LOS FIADORES, renuncian a recusar sin causa al magistrado que eventualmente intervenga en el diferendo y, para el caso de cobro ejecutivo de alquileres, renuncian a oponer otra excepción como no sea la de pago total documentado.

En prueba de conformidad se firman TRES ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de???????? a ??? días de ??? de dos mil???

????????????????????

LocadorLocatarioFiadorFiador