

Contrato de Locación Habitacional Según Nueva Ley de Alquileres N° 27551

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre _____, DNI _____, CUIT _____, de nacionalidad _____, estado civil _____, propietario del inmueble motivo de este contrato, con domicilio en la calle _____, domicilio electrónico _____@_____ 1) en adelante llamado ?EL LOCADOR?, y por la otra parte _____, DNI _____, CUIT _____, de nacionalidad _____, estado civil _____, con domicilio en la calle _____, domicilio electrónico _____@_____, en adelante llamado ?EL LOCATARIO?, convienen celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones: ?

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación al LOCATARIO y éste recibe de plena conformidad un departamento, ubicado en la calle _____, N° ____, Piso __, Departamento __, de la ciudad de _____.????????

SEGUNDA: La vigencia del presente acuerdo se establece en TRES (3) AÑOS 2), a contar desde el día __ de _____ de ____, con vencimiento el día __ de _____ de _____. ??

TERCERA: El precio de la locación para los primeros doce meses, se fija de mutuo y común acuerdo entre las partes, en la suma de PESOS _____ (\$ _____.-), los cuales se abonará la suma de PESOS _____, en forma mensual y consecutiva. 3)?-

CUARTA: El canon locativo establecido en la cláusula anterior, se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N° 27.551, para el segundo y tercer año de vigencia del presente contrato. EL LOCADOR realizará el cálculo de ajuste con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo período anual de contrato. ?

El nuevo valor se le notificará en forma fehaciente al LOCATARIO, con una antelación mínima de diez (10) días antes del vencimiento del pago del mes. ?

QUINTA: EL LOCATARIO, se obliga a abonar a EL LOCADOR, el canon locativo pactado, en forma mensual y consecutivo, por mes adelantado del primero (1°) al quinto (5°) día de cada mes, en _____, ubicado en la calle _____, N° _____, Piso __, Departamento __, de la ciudad de _____, en el horario de _____.?

SEXTA: La mora en el pago del alquiler se producirá sin necesidad de interpelación y por el simple vencimiento del plazo establecido, pasado el cual todas las sumas que se adeuden por cualquier concepto serán gravadas con un interés diario correspondiente a la tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina, correspondiente a operaciones en cuanta corriente que no tienen descubierto autorizado previamente, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados.?

SÉPTIMA: Es responsabilidad del LOCATARIO el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y gas, cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble, las expensas que deriven de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del LOCATORIO, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias. ?

EL LOCADOR tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales). 4) ?

OCTAVA: EL LOCATARIO, dentro de los TREINTA (30) días de suscripto el presente acuerdo, transferirá a su nombre todos los servicios. 5) Asimismo, deberá entregar al LOCADOR las facturas originales abonadas.????????

EL LOCADOR, dentro de los TREINTA (30) días de terminado el contrato, asegurará el cambio de titularidad del total de servicios, desvinculando así a EL LOCATORIO saliente.??

NOVENA: EL LOCATARIO se compromete a permitir a EL LOCADOR o a su representante, el acceso a la dependencia locada cuando estos lo consideren necesario.??

DÉCIMA: EL LOCATARIO manifiesta conocer el bien locado, afectado a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, conociendo el reglamento de copropiedad y administración, y que lo recibe en esta acto de total conformidad, en perfecto estado de conservación y buen funcionamiento, _____6) y se obliga, a restituirlo, en el mismo estado y condiciones, libre de todo ocupante o intruso, al vencimiento del plazo convenido.?-

DÉCIMA PRIMERA: El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los partes firmantes. ??

EL LOCATORIO, no podrá ceder ni subarrendar, ya sea en forma onerosa o gratuita, el inmueble objeto del presente contrato de locación.- Además, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por EL LOCATARIO contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de vivienda personal únicamente.?-

DÉCIMA SEGUNDA: EL LOCATARIO debe preservar en buen estado de conservación y funcionamiento, al igual que el estado general del inmueble locado, y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por los deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y el uso regular. 7)

EL LOCATARIO, toma a su cargo el pago de los daños que sus familiares, dependientes o terceros infrinjan al inmueble o los accidentes que por causa del inmueble sufran, dependientes o terceros. ?-

DÉCIMA TERCERA: EL LOCADOR tiene a su cargo conservar el inmueble en estado de servir el uso y goce convenido, y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, siempre que la causa no sea imputable al LOCATARIO. 8)

DÉCIMA CUARTA: Se encuentra a cargo del LOCATARIO, la contratación y el pago de seguro contra incendio del inmueble locado, cuya cobertura deberá extenderse durante la vigencia del presente contrato.??

DÉCIMA QUINTA: EL LOCADOR debe reintegrar los gastos en que incurriere EL LOCATARIO por reparaciones urgentes y excepcionales en el inmueble, 9) cuando este hubiera previamente notificado al LOCADOR, para que efectué la reparación y éste no lo resolviera en el plazo de al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.?-

En tal caso, EL LOCATARIO podrá deducir los gastos del próximo canon locativo mensual, contra entrega de sus correspondientes facturas.??

DÉCIMA SEXTA: En garantía de las obligaciones contraídas por este contrato, EL LOCATARIO dá en DEPÓSITO 10) al LOCADOR la suma de PESOS ____ (\$ ____), el que será reintegrado en forma actualizado al valor del último mes del contrato y en el momento de la restitución del inmueble.????

En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, EL LOCADOR podrá retener del depósito el importe de la última liquidación del servicio y/o expensa pendiente de pago.???-

DÉCIMA SÉPTIMA: GARANTE: 11) CUIT _____, domicilio electrónico _____@_____ con domicilio en _____, se presenta en este acto, quien declara expresamente: a) Que conoce y acepta cada una de las obligaciones contraídas por EL LOCATARIO, solidarizándose con él y obligándose al fiel cumplimiento del presente contrato; b) Que se constituye en fiador solidario, codeudor liso, llano, y principal pagador, de todas las sumas que adeude EL LOCATARIO a EL LOCADOR; c) Que esta fianza garantiza con prescindencia del plazo acordado en la cláusula SEGUNDA del presente, mantendrá total vigencia y validez hasta el momento en que EL LOCADOR certifique por escrito haber recibido el inmueble a su total conformidad; d) Que garantizan el fiel cumplimiento a la sola presentación del recibo que no haya sido cancelado oportunamente por EL LOCATARIO, como así también, al pago de las demandas que se iniciaren con motivo del presente contrato, aunque no llegaren a ser notificados; e) La responsabilidad del FIADOR se extiende a todos los casos de incumplimiento establecidos por el Código Civil: la falencia, fallecimiento, ausencia del país o incapacidad del FIADOR dará derecho a EL LOCADOR a exigir la presentación de nuevo garante a los mismos fines e igual solvencia que el anterior a conformidad de EL LOCADOR, y si el mismo no fuera presentado dentro de los DIEZ (10) días corridos desde el momento en que acontezca cualquiera de las causas mencionadas precedentemente en este apartado, tendrá derecho EL LOCADOR a dar por rescindido el presente; f) GARANTES Y LOCATARIO renuncian expresamente al derecho de recusar en cualquier acción judicial que se les promueva. ??

DÉCIMA OCTAVA: La extinción del presente contrato, cualquiera sea su modalidad, se formalizará a través del Acta de Entrega de llaves, que EL LOCADOR confeccionara. En dicha acta de detallara fecha de entrega, nombres y apellidos de las personas presentes, invocando en el carácter de su intervención; se detallara el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía.???

DÉCIMA NOVENA: El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente 12) por EL LOCATARIO si han transcurrido seis (6) meses de vigencia del acuerdo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con al menos un (1) mes de anticipación. ??

Para el caso de que EL LOCATARIO, rescinda dentro del primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. ??

Cuando la notificación al LOCADOR se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

VIGÉSIMA: Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. ??

El silencio de EL LOCADOR, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a EL LOCATARIO a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al LOCADOR 13)

VIGÉSIMA PRIMERA: La falta de cumplimiento por parte de EL LOCATORIO de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato y en especial la falta de pago 14) de dos (2) meses de alquiler consecutivo, da derecho al LOCADOR a considerar rescindido el presente contrato y tramitar la acción de desalojo.????

Con antelación a ello, cualquiera sea el supuesto de incumplimiento EL LOCADOR deberá intimar al LOCATARIO el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando el plazo no menor de diez (10) días.??-

VIGÉSIMA SEGUNDA: Se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que el LOCATARIO no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho al LOCADOR a exigir un valor mensual, por la ocupación indebida, equivalente a la triplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por EL LOCADOR de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio del ejercicio de proseguir el cobro por la vía ejecutiva.??

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes convienen expresamente y voluntariamente que, por cualquier cuestión que pudiera plantearse entre ellas con motivo del presente contrato, se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otra que pudiera corresponderles, constituyendo domicilios especiales en los arriba mencionados, donde se dará por válida toda intimación o interpelación que se dirijan.????

VIGÉSIMA CUARTA: EL LOCADOR registrará 15) el presente contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, dentro del plazo de treinta (30) días, a partir de la firma del presente.??-

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tener y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los __ días del mes de _____ de 2020.??