

Contrato de Locación Inmobiliaria (casa o departamento en Ph) Amoblada para Turismo

CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA (CASA O DEPARTAMENTO EN P.H.) AMOBLADA PARA TURISMO
CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA DE FINCA AMOBLADA CON DESTINO VIVIENDA TURÍSTICA
PRELIMINAR (A- PARTES) Entre el/la Sr./a. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., por una parte, en adelante denominado «LOCADOR» y el el/la Sr./a. ... (DNI./Pasaporte ... y CUIT./CUIL. ...), de estado civil ..., de nacionalidad ..., hijo de don ... y de doña ..., con domicilio real en ... (Tel. ... y Cel ...; correo electrónico ...) y domicilio comercial en ... (Tel. ... y Cel ...; correo electrónico ...), por otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA DE FINCA AMOBLADA CON DESTINO VIVIENDA TURÍSTICA**, en adelante denominado «CONTRATO», según las declaraciones y cláusulas (estipulaciones) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** **1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, la finca (propiedad inmueble) tipo ... (casa, departamento en propiedad horizontal), situada en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** La UNIDAD LOCADA se entregará con el moblaje detallado en el Inventario y Avalúo, que integra el CONTRATO como Anexo I, firmado por las partes. **3-** La UNIDAD LOCADA y su moblaje se entregarán en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento. **4-** El LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA en el perfecto estado recibido, salvo los deterioros por un buen uso y el transcurso del tiempo, en contrario reparará lo averiado, pagará lo faltante o deteriorado, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones. **SEGUNDA (II- DESTINO)** **1-** La UNIDAD LOCADA sólo se destinará vivienda con fines turísticos del LOCATARIO y su grupo conviviente (artículo 1199 Código Civil y Comercial). **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 habitacional. **3-** Caso contrario responderá el LOCATARIO con una «cláusula penal» por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)> por día, por cada violación. **4-** El LOCATARIO respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del ... (Edificio; Barrio Cerrado), a cuales está afectada la UNIDAD LOCADA, cuales declara conocer y aceptar. **TERCERA (III- ALQUILER)** El alquiler por todo el plazo del CONTRATO, será la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)> y se pagará por adelantado con las modalidades siguientes: a) en este acto el cincuenta (50) por ciento, sirviendo el CONTRATO de recibo suficiente; b) el restante cincuenta (50) por ciento, contra recibo a la entrega de la UNIDAD LOCADA, acto a cumplir el día .../.../... **CUARTA (IV- PLAZO)** **1-** El plazo total e improrrogable del CONTRATO, será de ... (...) días, comenzando el día .../.../... y finalizando el día .../.../... a las 12:00 horas (A.M.), sin deber de notificar el fenecimiento del plazo. **2-** El LOCATARIO queda notificado en este acto que la UNIDAD LOCADA está destinada únicamente para fines de turismo y que al vencimiento del CONTRATO, el LOCADOR la entregará a otros locatarios, que con fines turísticos o de descanso lo sucederán, por lo tanto el simple hecho de atraso (demora) en la restitución, acarrearía un enorme perjuicio al LOCADOR y al posterior locatario. **3-** Por estos fundamentos se pacta una «cláusula penal» en favor del LOCADOR, por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)>, por la simple irrestitución de la UNIDAD LOCADA el día y hora estipulados. **QUINTA (V- RESTITUCIÓN)** **1-** El LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA con su moblaje sin interpelación alguna al vencimiento del plazo, caso contrario pagará al LOCADOR, a más de la «cláusula penal» estipulada, un sobrealquiler por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)> por día, exigible por adelantado, hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA y el moblaje en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, «el procedimiento judicial ejecutivo» (vía ejecutiva). **2-** Los sobrealquileres por irrestitución de la UNIDAD LOCADA y el moblaje son independientes del derecho de accionar del LOCADOR por incumplimientos del LOCATARIO. **3-** En todos los casos la mora será automática y sin preinterpelación alguna. **4-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará el CONTRATO, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación por contador matriculado, certificando el monto adeudado que corresponda. **SEXTA (VI- SERVICIOS Y CONSUMOS)** **1-** A más del alquiler estarán a cargo del LOCATARIO, los pagos por los consumos de agua corriente, energía eléctrica, energía gasífera (gas) y de los servicios de destape del desagüe cloacal y/o desagote del pozo séptico, deshollinación (deshollinador), desinsectación, desratización, jardinería, limpieza de tanque acuífero, mantenimiento del termotanque, piscinería (piletero), podado de árboles, vigilancia, expensas comunes ... (ordinarias únicamente; sean ordinarias o extraordinarias e inclusive el fondo de reserva) de la propiedad horizontal. **2-** Cuando por incumplimiento el LOCADOR pague alguna obligación del LOCATARIO, sean enunciativamente, aranceles, consumos, expensas, honorarios, tarifas básicas, tasas, tributos, etc., el LOCATARIO le reintegrará la suma pagada más intereses. **3-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes de pago de sus obligaciones, junto a la UNIDAD LOCADA y el moblaje, contra recibo detallado, en contrario se considerarán impagas

y no reintegrado el mobiliario. **SÉPTIMA (VII- DEMORAS EN PAGOS O REINTEGROS) 1-** Todo pago o reintegro al LOCADOR fenecido el plazo o fuera de término, devengará un interés acumulativo, a tasa flotante y con fijación semanal el primer día hábil de cada semana y capitalización semestral. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado por el Banco de la Nación Argentina o el reemplazante, en sus tasas activas para descubiertos en cuenta corriente bancaria ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a nuevo cada período, serán las del inmediato anterior. **OCTAVA (VIII- MEJORAS) 1-** Están vedadas las modificaciones y/o mejoras voluntarias, en la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera mejoras, así sean necesarias o urgentes más las asume y pagará el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a cualesquiera derechos de repetición y/o retención contra el LOCADOR, dejando las mejoras beneficio de la UNIDAD LOCADA y sin indemnización alguna. **NOVENA (IX- IRRESPONSABILIDAD) 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-** No podrá el LOCATARIO ingresar o depositar materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA, ni siquiera transitoriamente. **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. **DÉCIMA (X- INSPECCIÓN)** El LOCADOR podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA, personalmente o con terceros por él designados, en horas diurnas y durante todo el plazo contractual. **UNDÉCIMA (XI- DEPÓSITO DINERARIO EN GARANTÍA) 1-** Para responder con el pago inmediato de las sumas dinerarias y demás cargas y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y pago de todas sus obligaciones el LOCATARIO entregará al LOCADOR e imputada a Depósito Dinerario en Garantía, la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)>, que no devengará intereses. **2-** Podrá el LOCADOR a retener de este Depósito Dinerario en Garantía, todas las sumas adeudadas por el LOCATARIO que tengan como fuente esta locación, sean a él propiamente o a terceros y hasta que reciba de las prestatarias de servicios y/o provisiones, las facturas por consumos del LOCATARIO, que hasta el día de la restitución de la UNIDAD LOCADA no hayan sido facturados y pagados. **3-** No podrá el LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía, al pago de cualesquiera obligaciones anteriores o corrientes, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con conformidad del LOCADOR. **DUODÉCIMA (XII- DOMICILIOS) 1-** Para cualesquiera Notificaciones, sean extra o judiciales derivadas del CONTRATO, se constituyen los domicilios especiales siguientes: a) El LOCATARIO en ...; b) El LOCADOR en ...; donde serán eficaces todas cuantas se cursen. **2-** Las partes usarán para sus Notificaciones extrajudiciales: a) la carta documento del Correo Oficial; y/o b) la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades; obligándose recíprocamente a recibirlas. **DECIMOTERCIA (XIII- COMPETENCIA JUDICIAL) 1-** En caso de litigio, las partes se someterán a la competencia judicial, de los Tribunales Civiles Ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba conocer. **DECIMOCUARTA (XIV- RESCISIÓN Y PENALIDADES) 1-** Cualquier incumplimiento del LOCATARIO habilitará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO y exigir el desalojo. **2-** Ante incumplimiento del LOCATARIO podrá el LOCADOR exigir las ?cláusulas penales? especiales y generales pactadas, acumulándose ambas. **DECIMOQUINTA (XV- HABITACIONES RESERVADAS) 1-** Quedan excluidas de la presente locación, los ambientes o piezas siguientes de la UNIDAD LOCADA: ... **2-** A estos ambientes excluidos el LOCATARIO no podrá acceder por causa alguna y quedarán cerrados «con llave» y precintados con ... fajas de papel pegados en sus aberturas, previamente fechados y firmados por las partes. **3-** Por la simple violación de alguna faja el LOCATARIO pagará una «cláusula penal» por la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)>, también los daños y perjuicios, a más del valor de las cosas faltantes según denuncia del LOCADOR. **DECIMOSEXTA (XVI- RECEPCIÓN DE LA UNIDAD LOCADA)** El LOCATARIO recibirá la UNIDAD LOCADA y pagará el saldo del alquiler e integrará el Depósito Dinerario de Garantía, el día .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.) y si ese día no cumpliera sus obligaciones el CONTRATO quedará rescindido y como resarcimiento pagará en favor del LOCADOR, una «cláusula penal» por la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...)>. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- OCUPACIÓN)** El LOCATARIO mantendrá ocupada siempre con alguna persona de su confianza la UNIDAD LOCADA. **DECIMOCTAVA (XVIII- JARDINERO) 1-** El LOCATARIO permitirá el ingreso y desarrollo de sus tareas de conservación de los jardines en la UNIDAD LOCADA, al jardinero Sr. ... (DNI. ...), siendo el pago de sus prestaciones a cargo de ... **2-** El LOCATARIO

tomará los recaudos de seguridad que estime convenientes y el LOCADOR no será responsable de eventuales actos ilícitos del jardinero o sus ayudantes. **DECIMONOVENA (XIX- MOBLAJE)** El LOCATARIO será absolutamente responsable por las cosas recibidas con la UNIDAD LOCADA, sean moblaje u objetos incorporados separables y responderá por las pérdidas o averías sean consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, quedando comprendidos los hurtos y los robos. **VIGÉSIMA (XX- ANEXOS Y SELLOS) 1-** Todos los anexos agregados y firmados por las partes conforman o integran las declaraciones y estipulaciones del CONTRATO. **2-** El impuesto de sellos o timbres que gravare el CONTRATO, será pagado por ambas partes en porciones iguales, a cuyo efecto denuncian un monto imponible de \$... **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares idénticos, de igual tenor y al mismo efecto del CONTRATO y de los ... anexos, recibiendo el LOCADOR un juego de ejemplares y el LOCATARIO un juego de ejemplares. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en la ciudad de ..., el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTA: 1- El plazo máximo de la locación para turismo es de 3 meses y cuando hubiera continuidad de contratos sucesivos entre las mismas partes e idéntico inmueble, se podrá transformar en locación ordinaria para destino de vivienda con plazo mínimo de 2 años. 2- Rige la ley 25.345 que torna ineficaces los pagos ?en efectivo? de montos superiores a \$000 y la que veda reajustes (ley 23.928, ref. 25.561). 3- Cuando se entregue el inmueble al locatario firmará el inventario de muebles, pagará el resto convenido del alquiler e integrará el depósito en garantía. 4- Ver supra ?Contrato de locación inmobiliaria: Generalidades.?. 5- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>