**-CONTRATO DE LOCACIÓN -[direccion\_inmueble] (altos) -Pda. [num\_partida]**

En la Ciudad de Punta Alta, Partido Coronel de Marina Leonardo Rosales; a 8 días del mes de febrero dos mil veinticuatro (2024), entre **[nombre\_locador], D.N.I. N.° [dni\_locador]**, con domicilio en [domicilio\_locador] de la ciudad de [ciudad\_locador], constituyendo domicilio electrónico en [email\_locador] y cel [celular\_locador]; quien manifiesta comparecer en el presente acto, suscribir este instrumento, adquirir derechos y contraer obligaciones, en nombre propio y para sí, como locador del bien objeto de este contrato, en adelante llamado “El Locador”, por una parte y por la otra, y por la otra parte el Señor **[nombre\_locatario], D.N.I. N.º [dni\_locatario]**, con domicilio en [domicilio\_locatario] de la ciudad de [ciudad\_locatario], constituyendo domicilio electrónico en [email\_locatario] y cel [celular\_locatario], llamado de aquí en más “El Locatario”, convienen en celebrar el presente “CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA”.-

PRIMERA: Objeto Locativo: El Locador cede en alquiler al Locatario y este así lo acepta de plena conformidad, un inmueble sito en Ciudad de [ciudad\_inmueble], en la calle **[direccion\_inmueble]**, de la ciudad de [ciudad\_inmueble], el que se compone de: [composicion\_inmueble] . El número de partida del bien objeto de este contrato es **[num\_partida]**.-

SEGUNDA PLAZO: La duración de este contrato se fija en el término de veinticuatro meses, contados a partir del día 8 de febrero de dos mil veinticuatro, por lo que su vencimiento operará de pleno derecho el día 7 de febrero de dos mil veintiséis, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del Locador/a, fecha en la cual el Locatario/a deberá restituir el inmueble libre de todo ocupante y ocupación como así también los bienes detallados en el inventario en iguales condiciones a las observadas al momento de suscripción del presente.-

TERCERA PRECIO y DEPOSITO: El alquiler mensual se fija en la suma de pesos equivalente al 27% del sueldo del empleado ce Comercio (FAECIS) categoría maestranza. El sistema fijado de común acuerdo se entiende en beneficio de ambas partes para la actualización de cada periodo mensual.   
CUARTA: Rescisión Contrato: El Locatario/a en los términos del Art. 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación podrá, transcurridos los primeros seis meses de la vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al Locador/a o a su representante. El Locatario/a de hacer uso de la opción resolutiva en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al Locador/a, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido el primer año del contrato.-

QUINTA: Tiempo y lugar de pago- Sanciones por incumplimiento: El precio locativo será abonado por “El Locatario” por mes adelantado, en dinero en efectivo y al contado única y exclusivamente; y el plazo de pago de cada alquiler estará comprendido entre el día Primero (1) y séptimo (7) de cada período a pagar. El lugar de pago será Bernardo de Irigoyen 249/257 en el horario de 17 a 20 hs., los días lunes, miércoles y viernes, o donde posteriormente indique “el Locador” a “El Locatario” en forma fehaciente.-

Se deja establecido que de no abonarse el alquiler mensual dentro del plazo establecido de 7 (siete) días, se aplicará un interés compensatorio equivalente a 2.5 veces la tasa activa del banco de la Provincia de Buenos Aires, tomando como base el valor del monto diario del período en curso; una vez obtenido el valor diario en mora, se multiplicara por los días de retraso en el cumplimiento.

El Locatario/a incurrirá en mora en forma automática, sin necesidad de interpelación, ni requerimiento alguno y dará derecho al Locador/a a solicitar el desalojo del inmueble. Los pagos en el domicilio antes citado deberá efectuarlos el Locatario/a sin necesidad de requerimiento alguno, debiendo en el caso de mora abonar el recargo que se establece en el presente, a partir del día del vencimiento del mes anterior, con pérdida de los siete días de gracia antes acordados.-

Si el pago al Locador no se verificare en el plazo y/o condiciones que al efecto quedan desarrolladas y expresamente convenidas en los párrafos precedentes, este quedará automáticamente facultado para considerar rescindida la locación, exigir el inmediato desalojo del bien locado y el pago de los daños y perjuicios que ello le ocasionare, los que desde ya quedan expresa y específicamente convenidos en una suma de dinero en efectivo equivalente a Seis (6) meses de locación calculados sobre la base del arrendamiento vigente al momento de operarse la primera mora en el pago del precio locativo.

Los daños y perjuicios que ad-supra quedan anticipadamente convenidos, no podrán reputarse comprensivos de cualquier otro importe, crédito, sanción, indemnización y/ o compensación que pudiere corresponder al Locador, ante la violación de ”El Locatario” a las demás obligaciones contractuales que asume en este instrumento; y por ende, serán de exigibilidad autónoma y absolutamente desvinculada de las demás cuestiones a las que la presente contratación pudiere dar lugar, adquiriendo “El Locatario” respecto de ellos una obligación independiente dentro del marco contractual que se celebra, a la que se sumarán eventualmente- los importes devengados y/o causados por otras posibles obligaciones incumplidas por la misma.-

SEXTA: Vía Ejecutiva: Para el cobro de los alquileres adeudados, de los punitorios que le sean anexados conforme cláusula anterior, de los daños y perjuicios específicamente convenidos in fine de la cláusula precedente ante el supuesto de la rescisión contractual por falta de pago del precio locativo, de los importes que corresponden en concepto de compensación al Locador ante una eventual retención indebida del objeto locativo conforme queda pactado en la cláusula décima de este instrumento, de los que corresponden en calidad de daños y perjuicios materiales al inmueble conforme se desarrolla en la cláusula Séptima, de los importes correspondientes a las obligaciones de pago que asume “El Locatario” conforme cláusula Octava; queda pactado como condición expresa y especial de este contrato, que el Locador se hallará específica y plenamente facultado para reclamar el efectivo pago de los créditos de mención a “El Locatario” y/ o sus garantes, fiadores solidarios, por la vía ejecutiva contemplada por el Art. 518 subsiguientes y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; bastándole a tales fines presentar judicialmente este instrumento y en su caso- las facturas, boletas, recibos, actas notarias, presupuestos, etc., que acrediten el incumplimiento “El Locatario” a las obligaciones de las que específicamente se traten; transformándose el importe emanado de tales constancias  en la suma de dinero ya determinada a fin de poder incoar judicialmente el Locador su pretensión ejecutiva de cobro compulsivo. Al efecto, la mora de “El Locatario” en el cumplimiento de sus obligaciones estará fijada por la fecha de la factura, recibo, boleta, etc., de que se trate y, en su defecto, por la fecha de su pago por el Locador.

La mora de “El Locatario” en el cumplimiento de obligaciones no acreditables con tales papeles de comercio, estará fijada con la advertencia recién expresada.

Queda asimismo convenido que los créditos que se mencionan reconocerán a favor del Locador un interés punitorio igual al pactado en la cláusula Quinta precedente y en los idénticos términos y condiciones que en ella se expresan;  y que corresponderá aplicar los mismos ante cualquier incumplimiento de “El Locatario” a las obligaciones previstas por este contrato que pudiera ser objeto de exigibilidad por una suma de dinero líquida determinada o determinable.-

SÉPTIMA: Estado, condiciones e inventario del objeto locativo: A los efectos de la presente cláusula y luego de haber examinado las partes el objeto locativo, desean dejar constancia del estado y condiciones del mismo conforme la descripción o detalle que se transcribe a renglón seguido:

A los efectos de la presente cláusula y luego de haber examinado las partes el objeto locativo, desean dejar constancia del estado y condiciones del mismo conforme la descripción o detalle que se transcribe a renglón seguido.- [condicion\_inmueble].-

Todos los ambientes cuentan con puertas y cerraduras.-

En relación, Locador y Locatario expresamente acuerdan el efecto, que la presente contratación no otorga al Locatario los beneficios del “buen uso y el tiempo transcurrido” por lo que “El Locatario” toma para sí expresa obligación de reintegrar lo locado en las exactas e iguales condiciones en que lo recibe.-

SÉPTIMA bis: MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y PINTADO: Es condición EXPRESA de la presente locación que el  mantenimiento, reparaciones y pintura, de las instalaciones, edificación y  artefactos,  correrá por cuenta exclusiva del locatario, quien deberá escoger a tal efecto, uno de tres presupuestos provistos por profesionales obreros o empresas, indicadas por el locador para dicha/s tarea/s.

Ante la violación de la presente cláusula, el Locador podrá optar por negarse a recibir lo locado hasta tanto se repare el incumplimiento del que se trate, devengándose entre tanto la compensación diaria establecida por la cláusula Décima de este contrato; a su elección y como mejor convenga a sus intereses, podrá recibir el inmueble dejando fehacientemente constancia de los incumplimientos verificados, quedando en tal supuesto expresamente facultado el Locador para solicitar los presupuestos de reparación y/ o mantenimiento que correspondieren e informarlos por medio fehaciente al Locatario y/o su garante, los que deberán hacer entrega de tales importes al Locador dentro de las Cuarenta y Ocho horas de haber sido notificados en relación. Pasado dicho término podrá el Locador ejecutar lisa, llana y judicialmente los importes obrantes en los presupuestos de marras en las mismas condiciones y términos obrantes en la cláusula Sexta del presente instrumento. A tales efectos, tanto “El Locatario” como su garante expresamente autoriza al Locador a proceder de tal manera y desde ya reputan como válidos, inobjetables e incuestionables los presupuestos referidos más arriba y los importes, trabajos y conceptos en ellos obrantes, ratificando de tal manera el compromiso asumido al inicio de esta cláusula.-

OCTAVA: Obligaciones: El Locador celebra este contrato bajo la expresa condición que “El Locatario” destine lo locado, taxativamente para su vivienda familiar, única y exclusivamente, no pudiendo dar otro uso que lo expresado.- Además, “El Locatario” se obliga especial y expresamente a:

a) No subarrendar, ni transferir, ni ceder total o parcialmente lo locado.-

b) No efectuar reformas en el bien locado sin autorización escrita del Locador; y ante ese caso, las realizadas por “El Locatario” quedarán en beneficio exclusivo del Locador y sin que “El Locatario” puedan exigir y/o reclamar compensación y/o indemnización alguna contingente o posterior por tal motivo.-

c) Tomar a su cargo los gastos por abono, mantenimiento y/ o consumos de los servicios inherentes al objeto locativo, a saber: energía eléctrica, gas natural, agua corriente y Alumbrado Barrido y Limpieza -prestado por el municipio-; y asimismo abonar éstos puntualmente. Al efecto, queda acordado que ante el supuesto que “El Locatario” incumplieran el pago de las obligaciones que se mencionan y la eventualidad que el Locador debiera sufragar las mismas para evitar la suspensión, corte, y/ o pérdida del servicio, los créditos de mención se reputan en calidad de integrativos del precio locativo, pudiendo el Locador reclamar ejecutivamente los mismos en los términos prevenidos por la cláusula Sexta del presente instrumento.-

Si por algún motivo se efectuara el corte de alguno de los servicios y para la reconexión debiera hacerse agún tipo de readecuación el costo de la misma deberá ser soportado por el Locatario/a.-

d) Conservar a su costo el estado del objetivo locativo, sus accesorios, artefactos, e inventario de acuerdo y en referencia a lo pactado en la cláusula Séptima ad-supra.-

e) No tener animales y/ o elementos y/ o productos combustibles y/ o explosivos en el inmueble; y abstenerse de cualquier actividad inmoral o grosera.-

f) Cargar en forma exclusiva y/o contratar un seguro de riesgo por los daños y perjuicios que pudieran producirle a “El Locatario”, su familia y/o personas de visitas circunstanciales, y/o sus efectos personales ó ajenos y/o mercaderías propias ó de terceros; las inundaciones, filtraciones, desprendimientos, incendios, cualquier tipo de accidente, caso fortuito, etc., que pudieran verificarse en el bien locado; no respondiendo El Locador ni de manera directa y/o indirecta sobre tales daños y perjuicios.-

g) No permitir el uso, goce y/o habitación estable y/o permanente de la propiedad arrendada, por terceras personas, fuera de las indicadas en el acápite del presente contrato. La violación de estas condiciones total o parcialmente, dará derecho al Locador para considerar por rescindida la relación locativa en los términos, sanciones y condiciones que los convenidos in fine de la cláusula Quinta de este contrato.-

NOVENA: Retención indebida- sanciones: Para el supuesto que al finalizar el presente contrato, o sea, al día siguiente de la expiración del plazo en la cláusula Segunda del presente, “El Locatario” o cualquier otra persona que invocando o no sus derechos, continuare la ocupación y/ o sus dependencias sin autorización escrita del Locador, acuérdase que el Locatario y sus garantes se obligan especialmente a abonar al Locador en concepto de MULTA por la citada ocupación sin derecho o retención indebida, una suma de dinero en efectivo, equivalente al cinco por ciento (5%) del alquiler correspondiente al último mes de locación, y por cada día de ocupación sin derecho post-contractual y durante el primer mes. Dicho importe se incrementará sobre esa misma base al diez por ciento (10%) por día por retardo en la devolución de lo locado durante el segundo mes de retención indebida; al quince por ciento (15%) por cada día durante el tercer mes de ocupación sin derecho, y así sucesivamente, aumentándose siempre el porcentual en un cinco por ciento (5%) en cada mes de prolongación de tal situación, conforme la base y métodos ad-supra expuesto, y hasta que la retención indebida cese definitivamente a satisfacción del Locador. Todo aquello sin prejuicio ni renuncia del Locador a sus derechos de exigir judicialmente, el desalojo por vencimiento del plazo locativo, y asimismo, de preceder respecto del cobro del crédito arriba convenido conforme lo pactado en la cláusula Sexta del presente instrumento.-

DÉCIMA: Entrega del objeto locativo- Abandono del mismo: Si al momento de recibir el Locador el bien locado se verificare que “El Locatario” no han respetado las obligaciones que asumen en la cláusula Séptima de este contrato, queda convenido que podrá el locador negarse a recibir el inmueble hasta tanto “El Locatario” y/o su garante reparen tal situación, devengándose en favor del Locador la compensación diaria acordada por las partes de la cláusula Novena de este instrumento. Ante la eventualidad que el locador optara por recibir igualmente el objeto locativo si dejara constancia fehaciente de los eventuales incumplimientos de “El Locatario” que verificare en tal momento, queda acordado que podrá proceder posteriormente respecto de los créditos subyacentes a tales incumplimientos conforme queda acordado en las cláusulas Sexta, y Séptima in fine del presente contrato.- Para el supuesto que “El Locatario” hiciere abandono de la locación o depositare judicialmente las llaves del objeto locativo, queda especialmente acordado entre los contratantes que tanto “El Locatario” como su garante quedarán obligados de pago a favor del Locador en los términos previstos en la cláusula Tercera de este instrumento si la relación locativa se hallara aún vigente, y en los términos previstos por la cláusula Décima precedente si esta ya se hallare extinguida por vencimiento del plazo contractualmente pactado; y ello, hasta el momento en que el Locador reciba de conformidad el bien locado y entre nuevamente en el uso y goce del mismo en las condiciones convenidas en este instrumento.-

En caso de fehaciente abandono de la locación por parte de “El Locatario” y ausencia o desaparición de su garante de los domicilios legales denunciados al efecto en este contrato, y agotado todo trámite de comunicación fehaciente, queda expresamente acordado al efecto entre las partes que “El Locatario” y su garante autorizan especialmente al Locador por el presente a tomar posesión del inmueble en presencia de notario, y verificados sesenta (60) días de mora en el pago de los créditos que se le adeudan, a disponer libremente del bien locado, ello, sin perjuicio de los derechos que respecto de los mismos al Locador asistan conforme convenciones de es instrumento o normativa de fondo de la materia.-

DECIMA Bis: Las partes LOCADOR  LOCATARIO - GARANTES acuerdan que la locación subsistirá, hasta la recepción de las llaves, por El Locador, y su conformidad dada únicamente por escrito.

DECIMA PRIMERA: Garantía de la locación: **[nombre\_garantia], D.N.I. N.º [dni\_garantia],** con domicilio en [domicilio\_garantia] de la ciudad de [ciudad\_garantia], constituyendo domicilio electrónico en [email\_garantia] y cel [celular\_garantia]; se constituye en fiador solidario, liso y llano pagador, de ”El Locatario”, declarando aceptar todas las cláusulas, términos y condiciones del presente contrato de locación, y expresando con su firmas en el mismo, su absoluta conformidad en el íntegro contenido de este instrumento y sin reservas o limitaciones algunas. Así, se inscribe en este contrato, en las calidades de codeudor y principal pagador de las obligaciones principales y accesorias que contraen y/o contrajeren en el futuro por “El Locatario”, respondiendo en forma solidaria conjuntamente con ésta para el fiel e integral cumplimiento de lo pactado. La responsabilidades del codeudor se extenderá aún después de haber vencido el plazo contractual acordado en la cláusula Segunda ad-supra, y hasta el momento en que el Locador reciba de conformidad el bien locado y en las formas y condiciones establecidas en este instrumento. Responderán asimismo, hasta el límite de cualquier aumento de alquiler o importes generados por el o los incumplimientos de ”El Locatario” a sus obligaciones contractuales, renunciando expresamente al beneficio de división y/o exclusión. Siendo necesario iniciar acciones judiciales por cualquier motivo emergente de este contrato, la legislación de fondo y/o legislación específica en la materia, queda el Locador facultado en este acto para incoar las mismas contra el codeudor, fiador, solidario y/o contra “El Locatario” indistinta y/ o conjuntamente y según mejor convenga a sus intereses; y sin que el hecho de iniciar contra uno, implique que se libere a los otros de sus obligaciones y responsabilidades. El garante fiador solidario se compromete a pagar los importes generados por los incumplimientos de ”El Locatario” ante el primer reclamo fehaciente que en tal sentido les cursare el Locador, y abonar los mismos conforme a los términos y condiciones que obran pactados en las cláusulas del presente contrato. Asimismo el garante, fiador solidario quedará obligado por la mera mora de ”El Locatario” en el cumplimiento de la obligaciones contractuales que este asume, mora que  sufrirá como propia, así como también los efectos que la mora en el cumplimiento que de tales obligaciones conlleva.-

Atento que el garante contractual asume en el presente instrumento las mismas responsabilidades y obligaciones inherentes al Locatario y sin límites cualitativo o cuantitativo alguno, “El Locatario” expresamente autoriza al recién citados a gestionar validamente y en su representación la rescisión contractual del presente contrato y/o entrega de las llaves del objeto locado, desocupado y/ o abandonado; al efecto, se reputará a los garantes contractuales en calidad de mandatarios de ”El Locatario” y muñido de tales facultades.-

El Locador podrá exigir en cualquier momento y sin necesidad de expresión de causa, otra/s garantía/s en reemplazo de la/s existente/s; u otros co-garantes; ello, en tanto y en cuanto comprobare que la solvencia de los inscriptos ab-initio de esta cláusula ha disminuido de manera notoria; y, en relación queda “El Locatario” obligado a presentar en satisfacción del Locador en el término de treinta (30) días.-

DÉCIMA SEGUNDA: Para los efectos judiciales de este contrato, las partes  se someten a la Justicia competente de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Bahía Blanca, con renuncia expresa de cualquier otro furo o jurisdicción que pudiere corresponder, así como también el derecho de recusar sin causa.-

DÉCIMA TERCERA: Reposición Fiscal del Contrato: El impuesto de sello que corresponda abonar por la habilitación fiscal del presente contrato será abonado en todo por “El Locatario”.-

DÉCIMA CUARTA: Visitas al Inmueble: queda expresamente acordado en este Instrumento, que el Locador podrá visitar e inspeccionar personalmente o por apoderado/s, el inmueble arrendado cuando así lo estimare necesario.-

- - - Habiendo sido leído a viva voz por las partes, éstas ratifican íntegra y plenamente su contenido, en todas sus cláusulas, términos y condiciones, y, en prueba de su absoluta conformidad con lo expuesto, proceden a firmar este contrato, el que de tal manera en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, se da por formalmente celebrado en el lugar y fecha indicados al inicio del presente instrumento.-