

CONTRATO DE LOCACIÓN TEMPORARIO DE INMUEBLE AMUEBLADO
PARA TURISMO Y/O DESCANSO

Entre Ariel Osvaldo Baudry, DNI N°24.589.462, con domicilio en la calle 73 y 129 Club El Carmen, localidad de Juan Maria Gutierrez, Pcia. de Bs.As., en adelante denominado como el "LOCADOR", por una parte y, por la otra parte, Juan Ignacio Grosso, DNI N°29.192.123, con domicilio constituido en la calle Churrinche 580, localidad de Lujan, Pcia. de Bs.As., en adelante denominado el "LOCATARIO", convienen en celebrar el presente contrato de locación temporaria de inmueble para turismo y/o descanso, el cual se sujetará a las siguientes cláusulas y condiciones pactadas de común acuerdo:

PRIMERA. OBJETO: El LOCADOR, entregará en locación un inmueble de su propiedad consistente en una casa situada en el desarrollo denominado COSTA ESMERALDA Km 380 de la Ruta 11, Barrio SENDEROS IV, LOTE N°388, en el Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires. El LOCATARIO recibirá el inmueble locado con el mobiliario y su equipamiento en perfecto estado de aseo, conservación, instalación y funcionamiento; si no estuviera así, el LOCATARIO tiene 24 hs. a partir de la posesión del inmueble locado para notificar al propietario. El LOCATARIO se compromete a restituirlo al LOCADOR a la finalización de este contrato, en el mismo estado en que lo recibe, con el mobiliario acomodado, libre de residuos y vajilla sucia, salvo los deterioros normales que se produzcan por el mero y buen uso, caso contrario responderá por los daños y perjuicios ocasionados al LOCADOR, que incluyen –sin carácter limitativo, sino meramente enunciativo- reparar lo averiado y reponer lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones, en su caso.

SEGUNDA. DESTINO: El inmueble locado sólo podrá destinarse a vivienda temporal de descanso con fines unifamiliares por el LOCATARIO, hasta un máximo de 8 personas en forma simultánea ocupando y habitando el INMUEBLE LOCADO, dando lugar a recibir visitas. Están prohibidas cualesquiera sobre-ocupaciones, sub-locaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino habitacional. En caso de incumplimiento a lo aquí previsto, el LOCATARIO responderá frente al LOCADOR con una cláusula penal de dólares quinientos (US\$500) por día, por cada violación a las prohibiciones establecidas en esta cláusula. Asimismo, el LOCATARIO deberá respetar las normas del Reglamento de Copropiedad del Emprendimiento Costa Esmeralda <https://costa-esmeralda.com.ar/wp-content/uploads/2024/02/Reglamento-CONVIVENCIA-MARZO-2023-A4.pdf> al que se encuentra afectado el inmueble locado al igual que se compromete a dar estricto cumplimiento a las estipulaciones, recomendaciones e instrucciones de uso. Debe informar detalladamente el ingreso de animales y contar con la autorización del propietario, sean propios o de terceros invitados, en forma parcial y/o permanente, y en todo caso se hará responsable del accionar de los mismos.

TERCERA. PLAZO: El plazo total e improrrogable de este contrato será de 15 noches, comenzando el día 16/01/2025 a las 16 hs, y finalizando indefectiblemente el día 31/01/2025 a las 10 hs. EL LOCATARIO queda notificado en este acto que el inmueble locado está destinado para fines de turismo y que, al vencimiento del plazo de vigencia contractual, el



LOCADOR se obligó a entregarlo a otros locatarios. Por lo tanto, la mora del LOCATARIO en la restitución del INMUEBLE LOCADO acarrearía un enorme perjuicio al LOCADOR y al posterior LOCATARIO. En consecuencia, queda pactada una cláusula penal a favor del LOCADOR de dólares quinientos (U\$S500), por la simple falta de restitución del INMUEBLE LOCADO al vencimiento del plazo establecido, sin perjuicio de la multa diaria prevista en la cláusula QUINTA del presente. En cualquier caso, e independientemente de las penalidades previstas para el caso de incumplimiento, al vencimiento del plazo de vigencia de esta locación temporaria, el LOCADOR queda facultada a proceder a tomar posesión del INMUEBLE LOCADO, sin requerimiento previo de ninguna naturaleza y sin perjuicio de los derechos legales a que hubiere lugar.

CUARTA. PRECIO: El alquiler por todo el plazo de este contrato se fija de común acuerdo en la suma de dólares tres mil trescientos (U\$S3.300), abonando el 100% en este acto.-. Las partes expresamente acuerdan como condición esencial del presente que el pago deberá ser en dólares estadounidenses billete, si por cualquier motivo no se consiguiese en los mercados locales dicha moneda, deberán entregar los pesos suficientes y necesarios para adquirirlos en la plaza cambiaria de Montevideo (R.O.U.) o Nueva York (USA), libre de gastos y comisiones. El monto del alquiler indicado en la presente cláusula incluye: los consumos de agua corriente, el impuesto inmobiliario, la tasa municipal, los servicios de jardinería (corte de césped semanal), y la piscina -limpieza semanal-, servicio de TV en una tele y servicio de Internet, electricidad hasta 300 Kwts (uso razonable que contempla el riego del parque, iluminación y el filtro de la bomba), vigilancia con que cuenta el emprendimiento y expensas comunes. No incluye blanquería. No será responsabilidad del LOCADOR la falta de suministro por cualquiera de las empresas que prestan dichos servicios públicos o privados de la propiedad y/o del barrio. En el caso que el LOCATARIO no tomare posesión del INMUEBLE LOCADO, este contrato quedará sin efecto con pérdida por parte del LOCATARIO de las sumas abonadas, sin necesidad de intervención judicial alguna, pudiendo el LOCADOR sin más trámites disponer libremente del INMUEBLE LOCADO.

QUINTA. MORA: Al vencimiento del plazo de vigencia de este contrato será obligación del LOCATARIO restituir al LOCADOR el INMUEBLE LOCADO con su mobiliario y equipamiento, sin necesidad de interpelación previa alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR, además de la cláusula penal estipulada en la cláusula TERCERA, una multa diaria de dólares quinientos (U\$S500) por cada día en que persista la ocupación indebida y hasta la devolución del INMUEBLE LOCADO, su mobiliario y equipamiento, en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, el procedimiento judicial ejecutivo. La falta de pago en término de cualquiera de las obligaciones dinerarias previstas en este contrato, devengará un interés punitivo equivalente al fijado por el Banco de la Nación Argentina, tasa activa, para operaciones de descubierto en cuenta corriente.

SEXTA. SALIDA: A la finalización de este contrato, las partes y/o los representantes que éstas designen, practicarán una revisión tanto del inmueble locado como de su mobiliario y demás instalaciones, debiendo el LOCATARIO reponer lo que faltare o hubiese deteriorado, o abonar su importe al precio corriente en plaza. Quedará a cargo del LOCATARIO la limpieza de salida, monto que le será informado precio al inicio de la temporada -valores de plaza; sin embargo, EL LOCATARIO está obligado a entregarla en perfectas condiciones de aseo de la vajilla y la parrilla, el mobiliario acomodado y libre de residuos, abonando una

multa adicional de pesos cincuenta mil (\$50.000) en el caso que no cumpla con estas condiciones.

SEPTIMA. PROHIBICIÓN DE MEJORAS: El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones ni mejoras en el inmueble locado, sin autorización expresa y por escrito del LOCADOR, salvo que las mismas revistan carácter de urgentes. Sin perjuicio de ello, el LOCATARIO se obliga a dar inmediato aviso al LOCADOR de cualquier desperfecto que se suscite en el inmueble locado; EL LOCADOR enviará a quien corresponda a arreglar el desperfecto lo antes posible. El LOCADOR toma a su cargo el arreglo de aquellas averías menores que se produzcan en el inmueble locado durante el término de la locación, por el mero y normal uso de las instalaciones, renunciando EL LOCATARIO a cualesquiera derechos de repetición y/o retención contra el LOCADOR por los gastos en que deba incurrir para afrontar tales reparaciones y/o arreglos. El LOCATARIO permitirá el ingreso del personal que designe el LOCADOR, el cual deberá ocasionar las mínimas molestias al LOCATARIO. Si el LOCATARIO no lo dejase ingresar y esto generase un costo para el LOCADOR, correrá a cargo del LOCATARIO. De igual modo, se prohíbe al LOCATARIO depositar, aun transitoriamente, materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, contaminantes o que emanen olores en el inmueble locado.

OCTAVA. RESPONSABILIDADES: El LOCADOR no será responsable por los daños y/o perjuicios que se produzcan al LOCATARIO o a terceros en sus personas y/o bienes, por causa de roturas, desperfectos, cortocircuitos, filtraciones, derrumbes, incendios, inundaciones, averías y/o accidentes ya que el LOCATARIO toma a su cargo como riesgo propio, incluso el caso fortuito y la fuerza mayor. Se deja constancia que el LOCATARIO es la única responsable de adoptar todos aquellos recaudos para el cuidado de bienes y personas que se encuentren en el inmueble locado. El servicio de seguridad de los espacios comunes que pudiera brindar el emprendimiento COSTA ESMERALDA, no importa para el LOCADOR asumir responsabilidad de ninguna naturaleza por los daños o pérdidas, hechos o actos ilícitos que pudiera sufrir el LOCATARIO, familiares o terceros, en su persona o en sus bienes durante su estadía y permanencia en el inmueble locado. El LOCATARIO se obliga a preservar el jardín y las plantas de la propiedad, no se podrán estacionar los vehículos sobre el césped ni transitar sobre el mismo ya que esto causa su deterioro, así como también pueden dañar los picos del sistema de riego. Si esto ocurriera, los gastos de reposición serán a cargo de EL LOCATARIO. EL LOCATARIO se obliga a informar si lleva cuatriciclos; en tal caso estará a su cargo el costo del registro del mismo para circular en Costa Esmeralda y es responsable de los daños y/o perjuicios que pudiera ocasionar su uso.

NOVENA. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: El LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble locado, personalmente o por intermedio de terceros por él designados, a fin de verificar el fiel cumplimiento del LOCATARIO de las obligaciones a su cargo. El LOCATARIO deberá permitir el ingreso y desarrollo de las tareas de mantenimiento de los jardines y la piscina (de corresponder), siendo el pago de estas prestaciones a cargo del LOCADOR.

DÉCIMA. RESCICIÓN: Cualquier incumplimiento contractual del LOCATARIO de las obligaciones a su cargo bajo este contrato y la ley, además del derecho de cobro ejecutivo

de las cláusulas penales, multas y punitivos aquí previstos, dará derecho al LOCADOR a rescindir este contrato y exigir al inmediato desalojo del INMUEBLE LOCADO.

DÉCIMA PRIMERA. DEPÓSITO: En garantía del fiel cumplimiento de todas las cláusulas del presente contrato, EL LOCATARIO entregará en calidad de depósito la suma de dólares quinientos (U\$S500) que no devengará intereses, previo al ingreso al inmueble locado, importe éste que le será devuelto a partir del 5 y antes del 20 del mes siguiente, una vez recibido el detalle de las expensas con el objetivo de verificar multas, previa deducción de las facturas en caso de deterioros, faltantes, reposiciones, reparaciones, multas, el consumo de electricidad en el caso de superar el tope establecido, registro de cuatriciclos, y demás que pudieran corresponder.

DÉCIMA SEGUNDA. DOMICILIOS- JURISDICCIÓN: Para todas las notificaciones e intimaciones que las partes deban cursarse con motivo y/o en ocasión del presente contrato, constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas y surtirán plenos efectos todas las comunicaciones que se dirijan, mientras su cambio no sea notificado a la otra parte por medio fehaciente. Asimismo, para cualquier controversia que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, su interpretación, ejecución, alcance, etc., éstas, se someten voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluso el Federal.

En prueba de conformidad, se firman 2 (DOS) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la localidad de J.M.Gutierrez, el día 08/11/2024.

LOCADOR

Firma, Aclaración y DNI



LOCATARIO

Firma, Aclaración y DNI