### **CONTRATO DE LOCACIÓN**

{{PersonasLocador}}, por una parte, en adelante denominado «**LOCADOR**», y por la otra {{PersonasLocatario}}, en adelante denominado «**LOCATARIO**», celebran este CONTRATO DE LOCACIÓN CON DESTINO HABITACIONAL, en adelante denominado «**CONTRATO**», sujeto al régimen legal vigente y a las declaraciones y estipulaciones siguientes:

**PRIMERA - OBJETO:**  El LOCADOR, cede y da en locación al LOCATARIO, y éste acepta y recibe en tal carácter, un inmueble sito en {{domicilioInmuebleLocado}}, {{provinciaInmuebleLocado}}.

El inmueble consiste de {{tipoInmuebleLocado}} y está integrado principalmente por: {{descripcionInmuebleLocado}}{{locacionAmoblado}}{{adjuntaFotosLocacionAmoblado}}{{locacionCochera}}{{locacionBaulera}}

El LOCATARIO recibe el inmueble que conoce y ha visitado, en las condiciones que se describen precedentemente, y reconoce que el mismo se encuentra en buen estado de uso, conservación y funcionamiento.

**SEGUNDA - DESTINO:** El inmueble locado sólo podrá destinarse a vivienda personal de EL LOCATARIO, {{locacionSublocacion}}, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y también vedada la mutación del destino habitacional, siendo pena de incurrir en causal de resolución del presente contrato.

**TERCERA - DURACIÓN:** El término de la locación se pacta por {{hiddenInputLocacionPlazo}} corridos, comenzando a regir a partir del {{hiddenInputLocacionFechaInicio}} y venciendo el día {{hiddenInputLocacionFechaTermino}}.

**CUARTA - PRECIO:**El precio de la locación se establece en la suma de {{monedaDePagoLocacion}} {{formattedCanon}} (${{canonDePagoLocacion}}) mensuales para el primer período que correrá desde el comienzo de la locación. {{ajusteInflacionLocacion}} El pago se efectuará, con vencimiento del {{fechaDePagoLocacion}}{{formaPagoLocacion}}, o donde lo indique de manera fehaciente el LOCADOR{{autorizadoPagoLocacion}}.

**QUINTA - MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS:** EL LOCATARIO toma a su cargo el mantenimiento del inmueble conforme su uso y destino, debiendo efectuar a su costo y cargo las tareas y reparaciones que fueran necesarias a tal fin.

El LOCADOR toma a su cargo la conservación del inmueble en aquellos supuestos en que el desperfecto o deterioro no se origine en causas imputables al LOCATARIO.

En caso de que las reparaciones sean urgentes, EL LOCATARIO deberá notificar al LOCADOR para que éste realice las reparaciones dentro del plazo de veinticuatro (24) horas de recibida la notificación. Si las reparaciones no fueren urgentes el LOCATARIO deberá dar respuesta dentro de los diez (10) días corridos de recibida la notificación.

Transcurridos los plazos antes descriptos, si el LOCADOR no ha realizado las reparaciones necesarias, EL LOCATARIO podrá realizar las reparaciones notificadas por sí o por medio de un tercero y luego podrá descontarlo del canon locativo a su cargo, debiendo siempre adjuntar los recibos y facturas correspondientes.

Les queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien locado o en sus partes, sin contar con el consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por EL LOCADOR, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, en beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir al locador indemnización, reintegro o devolución alguna, salvo acuerdo en contrario; y sin perjuicio de la facultad de EL LOCADOR de pedir la remoción a cargo de EL LOCATARIO. La realización de mejoras sin autorización del LOCADOR faculta a éste la rescisión del contrato.

EL LOCATARIO puede retirar la mejora útil o suntuaria al concluir la locación; pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio del inmueble locado, o si de la separación se ocasiona algún tipo de daño al mismo.

**SEXTA - OTRAS OBLIGACIONES:** EL LOCATARIO se obliga a:

1. Devolver el inmueble locado al vencimiento del período contractual, pintado a nuevo como fue entregado, desocupado de personas, muebles propios y/u otros objetos y limpio; caso contrario deberá abonar el costo de limpieza al momento de desocupación del inmueble.
2. Permitir la inspección de EL LOCADOR o a quien éste designe en el inmueble locado en los días y horarios que notifique en forma fehaciente (incluyendo el medio electrónico) a EL LOCATARIO.
3. No ingresar o depositar materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA, ni siquiera transitoriamente, siendo el incumplimiento de estas obligaciones, motivo de resolución del presente contrato**.**
4. EL LOCATARIO debe abstenerse de realizar cualquier acto que pueda causar perjuicios o molestias al LOCADOR, a la propiedad y/o a los vecinos, así como no llevar a cabo actividades que sean perjudiciales para la convivencia o que puedan afectar negativamente el estado de la propiedad, como tampoco podrá efectuar actos o hechos que atenten contra la moral, las buenas costumbres y/o el orden público, asumiendo la responsabilidad por los daños o molestias que, como consecuencia de tales actos, pudieran surgir.
5. EL LOCATARIO deberá notificar al LOCADOR de manera inmediata sobre cualquier situación que pudiera generar conflictos con los vecinos o poner en riesgo la convivencia pacífica.

En caso de no cumplir con sus obligaciones, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y reclamar las sumas adeudadas, multas, daños y perjuicios.

**SÉPTIMA - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL E INCENDIO:** Quedará a cargo de EL LOCATARIO la contratación de un Seguro de Responsabilidad Civil e Incendio sobre la propiedad objeto de la presente locación. Asimismo, tendrán un plazo de treinta (30) días corridos de iniciada la relación locataria, para entregar los comprobantes de la contratación del seguro al LOCADOR. Transcurrido el plazo mencionado precedentemente y no habiéndose cumplido con la obligación, el LOCADOR podrá rescindir el contrato.

**OCTAVA - EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:** {{expensasOrdinariasLocacion}}. Estará a cargo del LOCADOR abonar las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales) durante la relación locativa.

**NOVENA - IMPUESTOS y GASTOS:** Estará a cargo de EL LOCADOR abonar las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario), y cualquier otro que grave a la propiedad.

Estará a cargo del LOCATARIO abonar las cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble, como por ej: tasas de servicios sanitarios, alumbrado, barrido y limpieza, etc.

{{serviciosPublicos}} El LOCATARIO, tendrá a su cargo también, los gastos que surgieran de los servicios de teléfono, internet y cable video (o similar señal que preste los mismos servicios). EL LOCATARIO deberá presentar conjuntamente con las llaves del inmueble, la constancia extendida por dichas compañías (Aguas, Redengas y Enersa) de libre deuda.

{{titularidadServiciosPublicosHabilitadosLocacion}}

Todas las cargas de EL LOCATARIO subsistirán hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con la conformidad del LOCADOR.

EL LOCATARIO entregará a EL LOCADOR los comprobantes de pago de todas estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, en defecto se considerará en mora y constituirá incumplimiento contractual, autorizando la rescisión del contrato y su cobro por las vías legales.

**DÉCIMA - MORA E INTERÉS PUNITORIO:** Las partes acuerdan la mora automática de pleno derecho, y sin necesidad de interpelación previa, para los casos de incumplimiento de las obligaciones que EL LOCATARIO y su/s Garante/s asumen en el presente contrato. Las sumas adeudadas por el LOCATARIO devengarán un interés punitorio acumulativo calculado por cada día de retraso hasta el efectivo pago, del {{multaClausulaPenal}}% sobre la cuota de alquiler mensual actualizada, susceptible de cobro por vía ejecutiva en forma autónoma. Queda facultado EL LOCADOR a negarse a percibir el monto del alquiler mensual si conjuntamente con él no es abonada la multa correspondiente intereses por el retraso incurrido. En caso de recibir pagos parciales podrá asentar la reserva de reclamar sumas remanentes o mayores.

**DÉCIMA PRIMERA - USUARIOS DEL INMUEBLE:** El inmueble será ocupado en forma permanente por EL LOCATARIO. Cuando por circunstancias atinentes a EL LOCATARIO deban residir transitoria o permanentemente en el inmueble locado personas no mencionadas en el punto anterior, por cualquier título o concepto, éstos deberán contar con el previo consentimiento expreso de EL LOCADOR. Caso contrario la presencia de extraños creará la presunción de traspaso del uso y goce que autorizará el desalojo por incumplimiento contractual e intrusión y responsabilizará por daños y perjuicios materiales y/o morales.

**DÉCIMA SEGUNDA - RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR:** El LOCADOR no se responsabiliza por el daño causado por accidentes, caso fortuito, incendio o cualquier otro siniestro, como así tampoco los ocasionados por trabajos exigidos para la preservación del inmueble. Y en el caso de producirse el LOCATARIO deberá hacerse cargo de los mismos y del acondicionamiento del inmueble y restituirlo en las mismas condiciones que le fue entregado al momento de la firma del contrato.

**DÉCIMA TERCERA - PROHIBICIONES:** {{fumarLocacion}} {{mascotasLocacion}} {{aclaracionesProhibicionesLocacion}}.

**DÉCIMA CUARTA - DEPÓSITO DE GARANTÍA:** {{depositoGarantiaLocacion}}

**DÉCIMA QUINTA - GARANTÍA DEL LOCATARIO:** {{caucion}} {{pagare}} {{garantes}}

**DÉCIMA SEXTA - RENOVACIÓN DEL CONTRATO:** Este contrato sólo podrá modificarse, prorrogarse, adendarse o renovarse por la voluntad concurrente de LAS PARTES. En el caso que alguna de LAS PARTES pretenda la renovación del mismo, deberá notificar a la otra a efectos de iniciar la respectiva tratativa.

**DÉCIMA OCTAVA - RESCISIÓN POR CAUSA IMPUTABLE AL LOCATARIO:** La falta de pago de dos (2) períodos consecutivos del alquiler, y/o el incumplimiento de cualquier obligación pactada expresamente en este contrato por EL LOCATARIO, dará derecho a EL LOCADOR a iniciar acción de desalojo, previa “intimación de pago” de la suma adeudada en el término de diez (10) días corridos a partir de la recepción de la intimación y consignando el lugar de pago, reservándose el derecho de solicitar indemnización, en concepto de daños y perjuicios, sus intereses, multas y costas.

**DÉCIMA NOVENA - RESOLUCIÓN ANTICIPADA:**  Según lo dispuesto por el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial EL LOCATARIO tiene la facultad de resolución anticipadas y podrá ejercer en cualquier momento, abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

EL LOCATARIO se obliga a preavisar en forma fehaciente con una anticipación de treinta (30) días comidos su intención de rescindir el contrato.

**VIGÉSIMA - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO:** El contrato se resolverá por fallecimiento de alguna de las PARTES. EL LOCADOR tendrá la opción de proseguir el vínculo contractual – al fallecer EL LOCATARIO - con quienes residan en el inmueble locado como parte del núcleo familiar o conviviente de quien falleciera. Estos continuadores de la locación deberán constituir una nueva garantía a satisfacción de EL LOCADOR dentro del plazo de quince (15) días de producido el fallecimiento. La misma sólo podrá ser aceptada expresamente, para lo cual EL LOCADOR deberá otorgar constancia por escrito y consecuentemente producir las adendas y/o modificaciones contractuales pertinentes.

**VIGÉSIMA PRIMERA - CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS:** Quedan constituidos como domicilios a los individualizados previamente por: EL LOCADOR en los mencionados ut-supra y EL LOCATARIO en la unidad locada, reconociendo como válidas todas las notificaciones se produjeren en los mismos y/o en los domicilios electrónicos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA - JURISDICCIÓN:** Las partes se someten a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales de la {{provinciaInmuebleLocado}}, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles.

**VIGÉSIMA TERCERA - SELLADO Y CERTIFICACIONES:** Los gastos provenientes del sellado de ley del presente Contrato, así como las certificaciones de firmas serán soportados por {{pagoSelladoLocacion}}.

{{clausulaAdicional}}

{{locadorInmobiliario}}

Se suscriben tantos ejemplares como partes hubieren, de igual tenor y al mismo efecto del Contrato, recibiendo un ejemplar cada parte. Celebrado en{{provinciaInmuebleLocado}}, el día {{formatted-signature-forward-date}}.

**ANEXO I**