

***** CONTRATO DE LOCACION *****

Entre la Sra. **Nélida Elsa PAGANI, DNI Nro. 4.851.517; CUIT.: 27-04851517-2;** en adelante denominada por abreviatura “El Locador” por una parte, y la Sra. **Julieta Belén GEMOLOTTO, DNI Nro. 34.440.770; CUIT/CUIL Nro. 27-34440770-9;** de nacionalidad argentina, fecha de nacimiento el tres de junio de mil novecientos ochenta y nueve, estado civil soltera; y el Sr. **Marcos Javier ALTERIO, DNI Nro. 29.711.782; CUIT/CUIL Nro. 20-29711782-4;** de nacionalidad argentina, fecha de nacimiento el cinco de octubre de mil novecientos ochenta y dos, estado civil soltero; en adelante denominados y en forma conjunta por abreviatura “El Locatario” por la otra parte, han convenido de mutuo y común acuerdo celebrar el siguiente contrato de locación, que se regirá y las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: El Locador cede en locación al Locatario, quien en tal carácter así lo acepta, un Inmueble ubicado en calle **ROSARIO DE SANTA FE 779 PISO: 9, DPTO: “B”, Y COCHERA “4”, DE ESTA CIUDAD DE CORDOBA,** que consta de living comedor, cocina separada, un dormitorio con placard con interiores completos, baño con bañera, balcón y terraza con asador de uso exclusivo ----

SEGUNDO: El término del presente contrato es de **TREINTA Y SEIS MESES (36)** en su carácter de improrrogable a contar del día **primero de MAYO de dos mil veintiuno (01/05/2021)**, venciendo en consecuencia el día **treinta de ABRIL de dos mil veinticuatro (30/04/2024)** sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del Locador. Queda expresamente convenido que, al término de la locación, el Locatario se obliga a entregar el inmueble completamente desocupado, libre de intrusos o meros tenedores, so pena de responder por los daños y perjuicios que esta omisión ocasione al Locador y sin perjuicio de las SANCIONES determinadas cláusula vigésima segunda. ----

TERCERA: El precio de la presente locación, se pacta en la suma mensual de pesos VEINTIOCHO MIL... (\$28.000,00) con más la cláusula decimonovena y vigésima. -----

CUARTA: Durante el primer año de vigencia del contrato, la suma pactada en la cláusula anterior, no sufrirá variación alguna. A partir del comienzo segundo año del contrato en adelante, incluso en el caso de darse la situación prevista en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, el alquiler pactado en la cláusula anterior será actualizado, en los plazos y mediante los índices

previstos en la ley 27.551, leyes complementarias, modificatorias y sus respectivas reglamentaciones. Hasta tanto este índice no esté creado y en función de lo previsto por el art. 14 de la citada ley, el presente contrato podrá ser actualizado anualmente por el índice de precios al consumidor publicado para la Ciudad de Córdoba (IPC- CORDOBA), conforme los datos de la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de esta Ciudad, correspondiente a la fecha de actualización. -----

QUINTA: El CANON LOCATIVO MENSUAL vence los días uno (1º) de cada mes y deberá ser abonado por adelantado, en dinero en efectivo, obligándose el locatario a satisfacerlo sin requerimiento alguno en Independencia 369, PB Oficina "A", en días hábiles y en el horario de 9 a 13hs., o donde el locador o persona autorizada por él, lo indique en el futuro mediante comunicación fehaciente. Sin embargo, el locatario podrá pagar el canon locativo dentro de los diez (10) de cada mes, vencido este plazo los intereses por mora se aplicarán desde el día uno (1ro) de cada mes. Los pagos que se acepten fuera de término lo serán sin renuncia a la facultad de rescisión adquirida por el LOCADOR, como los demás derechos derivados de tal circunstancia, aun cuando se acepten sin reserva. Los días corridos desde la fecha de celebración del contrato hasta el último día del primer mes, se abonarán fraccionadamente, para continuar en lo sucesivo por mes calendario completo. Los pagos que se reciban lo serán sin renuncia al cobro de los intereses correspondientes. -

En caso de realizar el pago mediante depósito bancario, el pago no implicara cancelación de las obligaciones anteriores, y deberá abonar el impuesto de ley (impuesto al crédito e impuesto al débito) que cobre el banco como así también cualquier otro concepto que cobre la entidad bancaria originado por el mismo. ----

SEXTA: En caso de que surgiera la posibilidad de utilizar alguna boca de cobro de: * PAGO FACIL * RAPIAGO * POSNET y/o servicios electrónicos de *LINKPAGOS (cobranzas por cajeros automáticos e Internet de la Red LINK) o cualquier otro similar, los gastos originados por dicho servicio (comisiones, gastos e impuestos derivados de la gestión de cobro que por el presente se genere, así como cualesquiera otros derivados del presente), serán por cuenta y cargo exclusivo del locatario. Los importes recaudados, serán acreditados al locatario de acuerdo al convenio realizado con la entidad correspondiente,

imputándose el pago del mismo en la fecha efectivamente realizado. Se hace presente que es optativo del locatario utilizar (siempre y cuando exista esta posibilidad) este medio de pago; por lo que en caso de que haga uso de esta opción los gastos corren por su cuenta y cargo, en cambio sí abona el canon locativo en el lugar convenido conforme cláusula tercera del presente contrato, no corre con los gastos originados por dichos servicios, atento a que no se le brinda el mismo. -----

SEPTIMA: El Locatario ocupará la propiedad con destino a vivienda de los Sres. **Julieta Belén GEMOLOTTO, DNI Nro. 34.440.770 y Marcos Javier ALTERIO, DNI Nro. 29.711.782**, no pudiendo cambiar el destino ni hacer modificaciones y no incorporar accesorios de ninguna naturaleza en la propiedad sin consentimiento previo, por escrito, por parte del Locador. Las mejoras que el Locatario hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad, sin remuneración alguna a favor del Locatario. Tampoco el Locatario podrá tener en el inmueble cosas que puedan afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas legales vigentes. Será causa de rescisión de este Contrato la falta de cumplimiento a las normas mínimas de convivencia que afecten el decoro y el buen nombre del propietario, como asimismo el cambio o variación de este “destino” sin autorización expresa por parte del Locador. En este último supuesto, el propietario podrá ejercer el derecho de solicitar el desalojo del inmueble y demandar los daños y perjuicios que correspondan (Art. 1.223 del C.C.C.N.). -----

OCTAVA: El Locatario declara que la vivienda será habitada por él mismo y su grupo familiar compuesto por sus hijos y sus parientes en línea recta (Art. 532 del C.C.C.N.). A los efectos del estricto cumplimiento de lo acordado, se obliga a no agregar a otras personas a la locación, a cuyo respecto rigen las prohibiciones de cesión o subarrendamiento previstos en la cláusula Séptima.

NOVENA: Queda terminantemente prohibido al locatario, ceder o transferir total o parcialmente el presente contrato de locación o subarrendar total o parcialmente la propiedad y/o hacerse reemplazar por terceros ya sea a título oneroso y/o gratuito y permitir la agregación de otras personas. Esta locación adquiere el carácter de personal respecto del locatario e intransferible, siendo su violación causa de la rescisión culpable de la locación y dará lugar al desalojo y cobro de los daños y perjuicios que pudieren corresponder. -----

DECIMA: Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder se conviene que el presente contrato es título ejecutivo hábil para perseguir el cobro de las obligaciones asumidas por el Locatario desde la cláusula Tercera en adelante. -----

UNDÉCIMA: Se conviene que el atraso en el pago del alquiler o de cualquiera de las demás obligaciones, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno. Además de los gastos administrativos y/o gestión de cobranzas y gastos de cualquier intimación a que diere lugar, las obligaciones devengarán, a la fecha de su efectivo pago el interés punitivo del 0,45 % diario. -----

DUODECIMA: El locatario declara haber visitado y examinado el inmueble que alquila, manifestando que el mismo se encuentra en buenas condiciones, estado de conservación y aseo, recibéndolo así mismo recién pintado con pintura latex marca albalatex profesional color blanco las paredes y techos color blancos, los marcos y puertas color blanco con pinturas sintética marca albalatex con material de primera calidad, *por lo que no se deja de tener en cuenta que es requisito indispensable y complementario de la locación, el dejar a su desocupación el inmueble en el mismo estado en el que lo recibe, por lo que El "LOCATARIO contrae la obligación al finalizar el periodo de locación, a dejar al locador, el equivalente en pesos a la mano de obra y materiales (pintura albalatex) para que la misma sea pintada en su totalidad.- Para ello se pedirá un (1) presupuesto de personas y/o empresas idóneas en el tema, elegidas por FACUNDO AGUAD "Bienes Raíces".* El locatario deberá hacer entrega del inmueble tres días antes de la finalización del contrato para que el mismo sea dejado en condiciones, para lo cual – además - se deberá abonar la suma y/o su equivalente a 1 tacho de 4 litros de pintura del modelo LOXON de la marca Sherwin Williams o similar para la limpieza profunda del inmueble; tareas, ambas, que realizará obligatoriamente el Locador, aunque el pago de las mismas esté a cargo del locatario. El locatario deberá entregar el inmueble a entera satisfacción del locador o persona por este autorizada, no pudiendo por ningún concepto alterar los colores ni la calidad de la pintura utilizada. Así mismo el locatario el departamento a estrenar, desocupado y en perfecto estado de aseo y conservación sin perforaciones, ralladuras o manchas en paredes y/o pisos, instalación eléctrica, agua y gas, con tomas de luz en perfecto estado, con

todos sus vidrios, herrajes, llaves, mobiliario de cocina, baño y accesorios a estrenar y en perfecto estado de funcionamiento. Cocina: artefacto de cocina cuatro hornallas marca "BOSH" línea Style, calefón marca "LONGVIE" color blanco, bajo mesada de cuatro (4) puertas revestidas en melanina color blanco y cajonera de tres (3) cajones (dos revestidos en melanina color marrón y uno en color blanco), mesada de granito, doble bacha de acero inoxidable con canilla mono comando y alacena de dos (2) puertas vidriadas con estantes en su interior y otra de una (1) puerta ciega color blanco y estantería de tres (3) estantes; en dormitorio: placard de dos (2) puertas color blanco con interiores completos (barral para perchero, estantes, tres cajones y baulera); en baño: sanitarios completos (inodoro con mochila y bidet marca "ROCA", bañadera con ducha teléfono y vanitory de dos puertas color marrón con mesada de granito y bacha de cerámico color blanco marca "FERRUM") y accesorios; en terrazza: asador con dos (2) puertas en perfecto estado, dos (2) bancos de aluminio con asentaderas de madera en condiciones precarias y una mesa de material en buenas condiciones. Del mismo modo le locatario recibe el inmueble con sus vidrios, instalación eléctrica, agua y gas, en buen funcionamiento, pisos sin manchas y por lo cual se obliga a mantenerlo y restituirlo al locador en idénticas condiciones, siendo en consecuencia a su cargo, todas las reparaciones urgentes, necesarias o útiles, cualquiera sea la naturaleza y causa del deterioro, incluyendo la reposición de elementos dañados. Asimismo, el Locador deja constancia que las instalaciones y/ o artefactos a gas provistos según este Contrato como parte de la locación, fueron oportunamente verificados conforme a las normas de seguridad establecidas por "Ecogas" y/ o por el Ente regulador ("Enargas"). No obstante, por mutuo acuerdo se le otorga al inquilino un "periodo de prueba" de cinco (5) días corridos a partir de la habilitación del servicio que corresponda para verificar el correcto funcionamiento de los mismos y constatar que no hay pérdidas de gas y/ o vicios ocultos. Previa comunicación fehaciente al Locador, éste se hará cargo de las reparaciones adecuadas, pero no asumirá con posterioridad ninguna responsabilidad por daños personales que puedan sufrir el Locatario y/ o terceros derivados del funcionamiento o mal uso de los artefactos a gas. El Locatario al entregar el inmueble deberá restituir en igual estado, certificando los artefactos de gas con un service efectuado por un gasista matriculado, designado Facundo Aguad "Bienes Raíces". Dentro de

los diez días de inicio de la locación deberá el locatario informar sobre novedades del estado del inmueble. -----

DECIMOTERCERA: El Locatario permitirá al Locador o a quien lo represente a la inspección de la propiedad, cuando éste lo estime necesario, y el acceso a ella a los fines de los trabajos referidos en la cláusula décima cuarta y décima quinta, cuando por incumplimiento de las mismas, el Locador considere necesario hacerlos por sí y a cargo del Locatario. En caso de producirse algún desperfecto que afecte a la misma, el Locatario está obligado a comunicarlo por escrito al Locador, dentro de las veinticuatro horas de producido. -

DÉCIMO CUARTA: El importe de los gastos que irroque el buen mantenimiento y conservación del inmueble, son a cargo del Locatario y todo entorpecimiento o desperfecto en las cloacas, cámara séptica, pozo absorbente, servicio de agua, instalación eléctrica, deterioro de caños, muros, vidrios, cristales de seguridad o vidrieras, herrajes, puertas o instalaciones o cualquier otro elemento o accesorio de la propiedad, por mal uso, culpa o negligencia del Locatario, serán reparados o cambiados por éste dentro de los cinco días de producidos o en su defecto podrá hacerlo el Locador por cuenta de aquél, quien deberá satisfacer el importe de los gastos, en el momento de serle presentada la cuenta respectiva. -----

DECIMOQUINTA: La obligación de mantener la propiedad en buen estado, es a cargo del LOCATARIO. Siendo a su exclusivo cargo las reparaciones de mero mantenimiento. -----

Respecto a reparaciones urgentes -siempre que las mismas no sean de mero mantenimiento y/o relacionadas a daños causados por el locatario y/o personas introducidas por el al inmueble-, EL Locatario deberá comunicar la existencia del daño en forma inmediata al Locador. -----

Atento que la presente relación locativa, se encuentra en administración por ante la inmobiliaria Facundo Aguad "Bienes Raíces", todos los plazos establecidos a los fines de que el Locador responda a los reclamos pertinentes, deberán contarse a partir del día hábil siguiente al de la recepción de la notificación. -----

Ningún gasto realizado por el Locatario será oponible, ni compensable con otras sumas adeudadas al Locador, sin la previa participación de este sobre su realización. -----

DECIMO SEXTA: El locatario no podrá efectuar en la propiedad ninguna innovación, alteración o mejora en la construcción sin el previo consentimiento por escrito del locador y las que hicieren debidamente autorizadas, quedaran a beneficio exclusivo de la propiedad sin cargo de indemnización y sin derecho a reclamo de suma alguna por parte del locatario. -----

DECIMO SEPTIMA: Cualquier incumplimiento de lo estipulado en el presente Contrato y, en especial, la mora en el pago del precio de dos períodos mensuales consecutivos (Art. 1.219 inc. c) del C.C.C.N.), facultará al Locador a declararlo rescindido, pudiendo exigir el desalojo inmediato como si fuera un Contrato vencido sin perjuicio de reclamar las responsabilidades en que hubiere incurrido el locatario o su familia, por los daños y perjuicio que irroque la resolución, como así también el lucro cesante pertinente. El hecho de pedir el desalojo al locatario, no cercenara el derecho del locador, para que, contra el locatario, haga efectivo el cobro de los alquileres por todo el resto del plazo del contrato y reclamar así misma indemnización por los perjuicios debidos a deterioros causados en la propiedad locada. La mora operará también de pleno derecho por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. En caso de consignación de llaves de juicio, el alquiler es exigible hasta que el Locador retome la tenencia real, efectiva y definitiva de la propiedad. -----

DECIMO OCTAVA: El locatario se obliga a: a) dejar pagos los servicios de energía eléctrica, aguas, gas y cloacas a las compañías que se lo suministren, debiendo poner los medidores de Energía Eléctrica (EPEC) a su nombre, hasta el día que haga entrega del inmueble, obligándose el locatario a solicitarlos a su nombre y cargo en un plazo no superior a los QUINCE (15) días corridos de la suscripción del presente; b) El locatario se obliga una vez finalizado el contrato de locación a presentar en un plazo de tres (3) días, las bajas en Epec, obligando al Garante a responder por deudas originadas por dichos servicios que estén a su nombre, y debiendo entregar al locador fotocopia de los mismos para constancia; c) a abonar el cien por cien (100%) del sellado que le corresponda al presente contrato, además de gastos (certificación de firmas, informes, etc.) y honorarios profesionales al corredor inmobiliario interviniente en todo lo relativo al presente contrato de locación Facundo Aguad – CPI 2828 - obligando al Garante a responder por deudas originadas por dichos servicios

en los términos de la cláusula vigésimo tercera; d) arreglo por su cuenta y cargo todo entorpecimiento causado por el mal uso del locatario, de cloacas, cámaras, desagües, cañerías, servicio de agua corriente, gas y/o electricidad; e) a no depositar ni usar materiales inflamables, de peligro, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, molestias a los vecinos; f) a dar inmediata cuenta al locador de cualquier desperfecto que sufiere la propiedad causado por el locatario o motivado por accidentes o construcciones linderas; g) a mantener el inmueble limpio e higiénico y conservar por su cuenta en buen funcionamiento y sin modificar las instalaciones necesarias otras máquinas, servicios, muebles, artefactos, etc. pertenecientes al inmueble derivadas de un uso normal exonerando expresamente al locador por ese motivo ; h) a no permitir reuniones tumultuosas, inmorales, de juego, ni reñidas con las ordenanzas policiales o municipales; i) a dar cumplimiento a todas las ordenanzas municipales, provinciales o nacionales, como así también a pagar todas las multas, sanciones, etc. que provinieran de asuntos relacionados con el inmueble por violación a normas o disposiciones vigentes; j) se estable como obligación del locatario, en caso de que la Empresa ECOGAS retire el medidor de gas por no abonar facturas en término, hacerse cargo de los costos por re conexión de medidor y/o de los gastos concurrentes, incluyendo los aranceles del gasista matriculado, cuando así lo requiera dicha empresa para restablecer el servicio; k) se estable como obligación del locatario, en caso de que la Empresa EPEC retire el medidor de luz por no abonar facturas en término, hacerse cargo de los costos por re conexión de medidor y/o de los gastos concurrentes, incluyendo los aranceles del electricista matriculado, cuando así lo requiera dicha empresa para restablecer el servicio. -----

DECIMONOVENA: El servicio de agua lo toma a su cargo el Locatario como parte integrante del canon locativo, conjuntamente con las cargas y contribuciones que éste le dé al inmueble locado, incluso las multas (que afecten el inmueble o las actividades desarrolladas en el mismo) que pudieren imponer las autoridades municipales, provinciales, o nacionales por infracciones de su parte a las Ordenanzas y leyes vigentes al tiempo de su aplicación. Estos rubros deberán ser abonados al Locador con tres días de anticipación al respectivo vencimiento de los mismos, que es un hecho de público y notorio. Si el pago no se efectúa en dicho término son a cargo del

Locatario todos los recargos y multas derivados de la falta de pago oportuno. No encontrándose al día en el pago de los mismos no será viable el pago de los alquileres. Cuando el locatario efectúe un pago incompleto (cualquiera sea el modo de pago), la inmobiliaria queda facultada para rechazar el mismo o imputar las sumas entregadas, en la forma que considere pertinente, pudiendo primero imputarlas a gastos y honorarios, luego a intereses, impuestos, tasas, servicios y expensas comunes de corresponder y finalmente a los alquileres. -----

VIGESIMO: El locatario declara conocer y aceptar disposiciones del C.C.C.N. (Arts. 2037 al 2072 - el Título V), que corresponde a la propiedad horizontal como así también el reglamento de copropiedad que rige en el edificio y cumplir en todas sus partes, como así también abonar los gastos por expensas comunes ordinarias que le correspondan que son por cuenta y cargo exclusivo del locatario. Los gastos comunes deberán ser abonados en tiempo y forma de acuerdo a las exigencias de la administración del edificio y si así no lo hiciere, deberá abonar las sanciones e intereses punitivos establecidos por la administración. La falta de pago de dichas expensas, lo hará incurrir en mora al locatario, bajo apercibimiento de resolución del presente contrato; debiendo hacer entrega del pertinente recibo al locador o persona autorizada en un plazo no mayor a los diez (10) días de vencido el pago de los mismos. Se deja expresa constancia que el "locatario" acepta que en caso de no cumplir con la reglamentación del edificio o no respetar los usos de moral y buenas costumbres y ante el primer aviso fehaciente por parte del administrador del consorcio de incumplimiento a lo mencionado anteriormente, será motivo para iniciar juicio de desalojo, sin previo aviso, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que ello pudiere ocasionar. El locatario se obliga en ocasión de hacer devolución del inmueble deberá presentar la correspondiente libre deuda de gastos comunes otorgado por la administración. -----

VIGESIMOPRIMERA: Es condición esencial del presente contrato que en forma simultánea al pago del alquiler se abonen todos los servicios correspondientes al inmueble locado, comprendiéndose en esta categoría los gastos comunes y Aguas Cordobesas, a esos efectos se pacta libremente que al concurrir a abonar el alquiler EL LOCATARIO debe entregar a la Facundo Aguad Bienes Raices (del Corredor Facundo Aguad – CPI 2828), las sumas correspondientes a dichas facturaciones autorizándole expresamente a

realizar los pagos, comprometiéndose a abonar en dicho acto como retribución libremente pactada para el primer semestre de la relación locativa la suma de pesos Cien más I.V.A (\$ 100 más I.V.A), mensuales por la gestión de pago y confección de liquidaciones. Para el segundo semestre de la relación locativa el pago de este rubro se acuerda libremente en la suma de Pesos Ciento dieciocho más I.V.A. (\$118 más I.V.A.), para el tercer semestre el monto convenido es la suma de Pesos Ciento cuarenta más I.V.A.(\$ 140 más I.V.A.), para el cuarto semestre se acuerda que El locatario deberá abonar mensualmente por este concepto la suma de Pesos Ciento sesenta y cinco más I.V.A (\$165 más I.V.A.), del mismo modo, para el quinto semestre el monto convenido es la suma mensual de Pesos Ciento Noventa y cinco más I.V.A (\$ 195 más I.V.A), y para el sexto y último semestre, el monto convenido es el de la suma mensual de Pesos Doscientos treinta más I.V.A (\$230 más I.V.A), en todos los casos los montos acordados llevaran I.V.A. sobre los mismos. Las partes acuerdan que cualquier pago incompleto realizado por El Locatario será imputado conforme el criterio de Facundo Aguad Bienes Raíces (del Corredor Facundo Aguad – CPI 2828), siendo atribución de la misma la de aceptar o rechazar en cada caso los pagos parciales, es decir que EL LOCATARIO bajo ningún aspecto podrá exigir la recepción de los alquileres sin previamente abonar los montos de los impuestos y la retribución pactada en la presente cláusula, igual criterio se realizara en los casos de depósitos bancarios, es decir que las imputaciones serán realizadas en todos los casos por Facundo Aguad Bienes Raíces (del Corredor Facundo Aguad – CPI 2828), lo que es expresamente autorizado y consentido por EL LOCATARIO. En todos los casos los montos de los impuestos serán los que correspondan al vencimiento posterior al pago realizado por EL LOCATARIO, además EL LOCATARIO deberá acreditar y entregar en ese momento el pago de las expensas comunes si el inmueble las tuviera y acreditar el pago de los servicios públicos cuya titularidad le pertenezca a EL LOCATARIO, en cuyo caso bastará con la entrega de fotocopias conformadas. La acreditación en este caso se efectuará en el mes inmediato posterior a la fecha de pago. -----

VIGESIMOSEGUNDA: Al producirse el vencimiento del término contractual establecido en la cláusula 2º, el Locatario deberá restituir el Inmueble conforme a los términos del presente Contrato. La recepción del Inmueble deberá constar en un escrito suscripto de conformidad por las partes. Ante la

falta de restitución del inmueble locado en los plazo y condiciones acordados por las partes, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR en concepto de cláusula penal moratoria, la suma diaria que resulte de dividir el importe de tres alquileres debidamente actualizados al momento en que finalmente se haga la restitución, por treinta (30). Dicha cláusula penal será acumulable con la indemnización de daños y perjuicios en caso de corresponder. Lo estipulado precedentemente se entiende sin perjuicio del Locador de promover la pertinente acción de desalojo por vencimiento del plazo contractual, con pedido de constatación judicial del estado en que el Inmueble se encuentre y otras que le compitieran, todo con más daños y perjuicios. Si por ley o disposición cualquiera no se pudiera efectuar el desalojo previsto, ambas partes acuerdan en considerar el contrato como automáticamente prorrogado, hasta tanto sea autorizado el desalojo, continuándose con la modificación de alquileres de acuerdo a los criterios expuestos en los artículos TERCERA y VIGESIMOSEGUNDA del presente contrato. -----

VIGESIMOTERCERA: Responsabilidades por servicios: la condición de solicitar las bajas de los servicios, según la cláusula decimotercera, se aplicará sin excepción alguna para el caso de EPEC porque la nueva Ley Provincial N° 9087 establece que *“cuando las deudas por electricidad no puedan ser cobradas al inquilino, éstas serán afrontadas por el inmueble donde se registró el servicio”*, lo que significa que serán absorbidas por el propietario/ locador. Asimismo, el Locador no asume ninguna responsabilidad por las eventuales deficiencias en el suministro de los servicios de electricidad, agua, gas, telefonía y otros eventualmente instalados en el inmueble. En consecuencia, los reclamos ante las empresas causantes de tales irregularidades serán a cargo exclusivo de los Locatarios por las vías que correspondan, incluyendo el amparo de la Ley N° 24 240 de “Defensa del Consumidor”. -----

VIGESIMOCUARTA: El locador no se responsabiliza ni queda obligado a indemnización ni prestación alguna por los daños y perjuicios que pudiere padecer el locatario y/o cualquier otro ocupante y/o visitante del inmueble, tanto en su persona como en sus cosas, por cualquier causa derivada del mismo o de su estado y de propiedades vecinas; ya sea por inundaciones, filtraciones, desperfectos de instalaciones, artefactos, desprendimientos, hundimientos o cualquier otro accidente por la causa que fuere. -----

VIGESIMOQUINTA: La obligación de mantener la propiedad en buen estado, es a cargo del LOCATARIO aun cuando el daño provenga de hechos de terceros, salvo por vicios o desperfectos del inmueble. La misma renuncia a devolver el inmueble o exigir la cesación del arrendamiento o una baja proporcional del alquiler, en razón de que las reparaciones dificulten o interrumpan el uso y goce estipulado. La obligación enunciada no será exigible si los deterioros sucedieren por culpa del LOCADOR, sus agentes o dependientes. -----

VIGESIMOSEXTA: EL LOCATARIO podrá transcurridos los (6) seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir la contratación debiendo notificar en forma fehaciente al LOCADOR su voluntad en este sentido con treinta (30) días de anticipación. EL LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria en la primera mitad de la vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocuparse el inmueble y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo.- En caso de que el LOCATARIO no respetare el plazo de preaviso establecido a los fines de la rescisión contractual deberá abonar el canon locativo correspondiente a ese plazo. -----

Si EL LOCATARIO transcurridos los seis primeros meses de contrato, notificare esta voluntad de rescindir con tres meses de anticipación a la fecha de rescisión, no deberá abonar suma alguna en concepto de indemnización por dicho concepto. -----

VIGESIMOSEPTIMA: Se entenderá, que el locatario continúa ocupando el inmueble si no tuviera por escrito la conformidad de la entrega del mismo por parte del locador o persona autorizada y constancia en el escrito respectivo de la devolución de las llaves y que el inmueble ha sido devuelto de acuerdo a lo convenido, caso contrario permanece obligado a todas las cláusulas de este contrato, en especial a la decimoquinta, incluido el pago del alquiler por los meses que vayan venciendo. -----

VIGESIMO OCTAVA: Para el caso que se produzca el abandono de la locación por parte del LOCATARIO. El locador podrá ingresar al inmueble locado y disponer del mismo sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes contra el LOCATARIO y LOS FIADORES. ----

VIGESIMO NOVENA: La Sra. **Patricia Dora GIORDANO, DNI Nro. 12.996.617;** **CUIT/CUIL Nro. 27-12996617-9;** de nacionalidad argentina, fecha de nacimiento el veinticinco de abril de mil novecientos cincuenta y nueve, estado civil viuda; y el Sr. **Martín Eduardo LUNA, DNI Nro. 26.480.858;** **CUIT/CUIL Nro. 20-26480858-9;** de nacionalidad argentina, fecha de nacimiento el nueve de marzo de mil novecientos setenta y ocho, estado civil soltero; firman el presente contrato como fiadores, renunciando al beneficio de exclusión y división, y constituyéndose, además, los mismos mancomunadamente en garantes solidarios, codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de la Sres. **Julieta Belén GEMOLOTTO, DNI Nro. 34.440.770** y **Marcos Javier ALTERIO, DNI Nro. 29.711.782;** los cuales responden ilimitadamente, cualquiera sea el monto y número de mensualidades adeudadas y demás obligaciones de este contrato, inclusive los intereses y costas judiciales que se devengaren en el juicio de desalojo u otros; los daños y perjuicios ocasionados a la propiedad, como así mismo en forma expresa, para después de vencido el término estipulado, por todo el tiempo de las renovaciones o prorrogas de este contrato, sean ellas expresas o tácitas, aunque el alquiler fuera aumentado mientras continúe su garantido ocupando la propiedad y hasta la desocupación y real entrega y de conformidad de la misma al locador en las condiciones pactadas. A los fines de la presente la Sra. **Julieta Belén GEMOLOTTO, DNI Nro. 34.440.770;** acredita trabajar en AFIM SA (BUENOS AIRES 811 – CORDOBA – CUIT Nro. 30-66834577-4), Legajo: 507, Fecha de Ingreso: 10/08/2016. Del mismo modo, el Sr. **Marcos Javier ALTERIO, DNI Nro. 29.711.782;** acredita trabajar en CAMINO DE LAS SIERRAS SA (AVDA. ITALIA 700 – MALAGUEÑO – CORDOBA – CUIT Nro. 30-69297553-3), Legajo: 1186, Sección: Oficina Técnica, Categoría: Ingeniero, Calificación Profesional: Asist. Técnico, Contratación: A tiempo Completo Indeterminado, Fecha de Ingreso: 17/11/2016. Así también, la Sra. **Patricia Dora GIORDANO, DNI Nro. 12.996.617;** acredita trabajar en MINISTERIO DE EDUCACION – GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (SANTA ROSA 751 – CORDOBA – CUIT Nro. 33-99925244-9), Legajo: 212996617, Lugar de Trabajo: EE031093 – IPEM Nro. 3 – GENERAL JUAN BAUTISTA BUSTOS, Cargo: 13910 – HORAS CATEDRAS, Sit. Rev.: Permanente, Antigüedad: 20 años. Y el Sr. **Martín Eduardo LUNA, DNI Nro. 26.480.858;** acredita trabajar en CAMINO DE LAS SIERRAS SA (AVDA. ITALIA 700 – MALAGUEÑO – CORDOBA – CUIT Nro. 30-

69297553-3), Legajo: 1198, Sección: Gerencia Técnica, Categoría: Asist. Técnico, Calificación Profesional: Asist. Técnico, Contratación: A tiempo Completo Indeterminado, Fecha de Ingreso: 19/03/2018. Las partes contratantes dejan aclarado que cualquier variación que suceda en las actividades de los Sres. Julieta Belén GEMOLOTTTO, Marcos Javier ALTERIO, Patricia Dora GIORDANO y Martín Eduardo LUNA (hipotecas, embargos, etc.) y en las actividades de los avalistas, el Locador, a su criterio, podrá considerar que ha cesado la garantía ofrecida, por lo que la locataria deberá ofrecer otra garantía a satisfacción del Locador. La falta de cumplimiento de estas obligaciones dará derechos al locador a rescindir el presente contrato con más los daños y perjuicios que ello provoque. Los Fiadores se obligan a informar al locador si venden, transfieren, gravan, ó de algún modo disminuyen el valor de la solvencia patrimonial y no podrán invocar causa alguna para eludir esta obligación de informar el cese de sus actividades comerciales o si venden, transfieren, gravan, ó de algún modo disminuyen el valor de dicha solvencia patrimonial; considerándose su incumplimiento como defraudación a la garantía, pues se supone que estas operaciones disminuyen la situación de solvencia patrimonial que se lo tuvo en cuenta al aceptarlo como fiadores. -----

Queda expresamente convenido con la parte Locatario, que los Fiadores Garantes están facultados para hacer entrega de la posesión y llaves del Inmueble ya sea por abandono de locación, rescisión anticipada o vencimiento del término contractual (art. 1.225 del C.C.C.N.). -----

TRIGESIMO: El locatario **NO** entrega deposito en garantía. -----

TRIGÈSIMO PRIMERA: Si el codeudor cayera en estado de insolvencia o sufriera cualquier deterioro su patrimonio, el locador tendrá derecho a exigir el reemplazo y/u otro principal pagador de refuerzo. -----

TRIGÈSIMO SEGUNDA: Ningún cambio de domicilio será válido, si el LOCATARIO y/o fiadores no prueban su notificación en forma fehaciente al LOCADOR por acuse recibo de éste, no admitiéndose ninguna otra prueba, ni aún por la circunstancia de dirigirse correspondencia a otra dirección. -

TRIGÈSIMO TERCERA: Para el caso de que el locador constituyera un seguro contra incendio sobre el inmueble objeto del presente, dicho costo será a cargo del locatario. -----

TRIGÈSIMO CUARTA: En el precio de la locación **NO** se encuentra incluido el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)**, por lo tanto, el "LOCADOR" deja

expresa constancia que en el caso de que se resuelva gravar la locación de inmuebles con este impuesto, el mismo estará a cargo exclusivo del "LOCATARIO", sin perjuicio de las disposiciones al respecto. -----

TRIGÉSIMO QUINTA: RENOVACION DEL CONTRATO: Dentro de los tres (3) últimos meses de relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente, comunicando su decisión en forma fehaciente al LOCADOR con quince días de anticipación. Se deja expresamente establecido que a los fines de que el LOCATARIO ejerza conforme a derecho este beneficio, el alquiler ofrecido por el mismo nunca podrá ser inferior al último mes abonado en concepto de locación con más el índice de actualización vigente a la fecha de acordar la renovación.

TRIGÉSIMO SEXTA: El locador autoriza expresamente al Sr. **Facundo Aguad D.N.I. 29.715.228,** CPI 2828, titular de la firma **FACUNDO AGUAD "Bienes Raíces"** a percibir por su cuenta y orden las mercedes locativas, intereses, recargos por mora, indemnizaciones y todos los rubros accesorios pactados en el presente contrato de locación, y efectuar cualquier tipo de intimación y/o reclamo extrajudicial en los términos de la C.C.C.N. (Arts. 1.187 al 1.226), inspeccionar y/o intervenir en cualquier acto extrajudicial en defensa de los intereses del LOCADOR emergentes del presente contrato, siendo válidos los recibos emitidos por los mismos. El locatario declara conocer y aceptar por el presente la autorización efectuada por el Locador a favor del Sr. Facundo Aguad. --

TRIGESIMO SEPTIMA: Se establece por la presente cláusula que, en caso de renovación por vencimiento del presente contrato de locación, el LOCATARIO deberá abonar a FACUNDO AGUAD "Bienes Raíces" en concepto de honorarios profesionales el cinco (5%) por ciento más IVA del monto del contrato. -----

TRIGESIMO OCTAVA: Las partes que suscriben este contrato, renuncian al Fuero Federal o a cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles y se someten a la jurisdicción de la justicia ordinaria de esta ciudad de Córdoba, para cualquier gestión que se suscite entre las mismas con motivo de este

contrato, constituyendo domicilio legal para sus efectos ya sean judiciales o extrajudiciales, el locador en calle **INDEPENDENCIA 369, PB "A"**, el locatario en el inmueble locado y los principales pagadores en: la Sra. **Patricia Dora GIORDANO**, con domicilio en **ACOYTE LUIS 581 – HOGAR PROPIO - CORDOBA, TE.: 351.3450840**; y el Sr. **Martín Eduardo LUNA**, con domicilio en **PASO DE LA PATRIA 965 – 1 – PARQUE ATLANTICA – CORDOBA, TE.: 351.6484110**; los cuales subsistirán válidamente para todas las notificaciones y demandas con sus efectos legales. A los fines de las notificaciones, emplazamientos, reconocimientos de firma, etc.; se tomarán como válidos y ciertos para tales fines de no mediar notificación por escrito de cualquier cambio de domicilio al locador. -----

Previa lectura y ratificación de las partes, incluido los fiadores, declaran su conformidad y firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba a los **VEINTIUNO DE ABRIL 2021.- ----**

CLAUSULA ADICIONAL: En caso de que el locador decida poner en venta la propiedad el locatario se obliga expresamente a dejar visitar la unidad a pretensores compradores que el locador indique, durante una (1) hora por semana en las horas de sol durante la vigencia del presente contrato. -----
