**CONTRATO DE ALQUILER**

Entre el Sr. Raúl Alberto Rodriguez, Argentino, DNI 10.660.823, nacido el 13 de diciembre de 1952, soltero, domiciliado en Munilla 820, Santo Tome Corrientes, en adelante EL LOCADOR y el Sr. Jose Ramon Callejas, Argentino, DNI 25.027.003, soltero, nacido en la Provincia de Entre Rios, domiciliado en Caaguazú 653, Santo Tome Corrientes, de tránsito en esta ciudad, en adelante EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION, bajo las siguientes condiciones

**PRIMERA:** El LOCADOR da y el LOCATARIO toma en locación para uso exclusivamente, sin poder subarrendar, ceder, transferir, permutar, aportar en sociedad y con destino a VIVIENDA FAMILIAR, departamento dúplex con cocina comedor , baño en planta baja y en el primer piso dormitorio con ventana y puerta a balcón, ubicado en la calle Munilla 740 , de esta Ciudad, que el LOCATARIO declara haber visitado y que toma, a total conformidad suya, manifestando que todos sus accesorios e instalaciones se encuentran en perfecto estado y que lo recibe y se obliga a pagar cuando se desocupe el bien locado, el importe de los objetos que faltaren y/o los desperfectos ocasionados , cuyo valor será fijado únicamente por el LOCADOR, SEGUN LOS PRECIOS DE PLAZA EN ESE MOMENTO. Queda especialmente establecido que EL LOCATARIO se obliga al pago del alquiler hasta el día en que EL LOCADOR reciba el bien locado en las debidas condiciones y a total conformidad. Se establece que EL LOCATARIO no será responsable por el desgaste ocasionado por la acción del tiempo y del buen uso.

**SEGUNDA:** Este contrato es por el termino de doce meses (12) a contar desde el día 1 de JUNIO del 2024 hasta el 31 de MAYO del 2025.

**TERCERO:** El precio de la locación es de PESOS CIEN MIL ($ 100.000) aumentando trimestralmente de acuerdo con la inflación. Se acuerda en este acto que se pagaría el 5 de junio el primer mes y acordando que el depósito de PESOS 100.000 los pagaría mitad el día 20 de junio y la mitad restante el 5 de Julio. En este acto se acordó pagar PESOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS ($19.400) por los días correspondientes a la entrada anticipada del 26 de mayo, siendo el pago por estos 6 días del mes. El alquiler se pacta por periodos mensuales enteros, debiendo EL LOCATARIO abonar íntegramente el precio mensual aun cuando la desocupación del inmueble se produzca antes de la finalización del periodo mensual. No abonándose el precio del alquiler en termino EL LOCATARIO habrá incurrido en mora sin necesidad de interpelación de ninguna naturaleza, devengando sobre el monto adeudado a favor del LOCADOR, un interés punitorio equivalente al tres por ciento (3%) diario, calculado sobre el precio del alquiler adeudado desde el momento del vencimiento de la obligación de pago hasta el de su regularización judicial o extrajudicial, juntamente con el capital, como así los gastos que se originen con motivo de la situación precedente.

**CUARTA:** Queda terminantemente prohibido a EL LOCATARIO introducir mejoras o modificaciones, en el bien locado de cualquier clase, sin la autorización determinada en forma expresa y por escrito por el LOCADOR quedando todas las mejoras que se introduzcan a beneficio del LOCADOR, y el LOCATARIO no podrá alegar compensación o retención alguna sobre las mismas.

**QUINTA:** Será por cuenta del locatario los gastos ocasionados por desagote de cañerías, reparaciones eléctricas, y en definitiva todo gasto de mantenimiento y conservación de la propiedad, el pago por consumo de la energía eléctrica, serán a cargo de EL LOCATARIO, el agua se dividira entre los inquilinos correspondientes.

**SEXTA:** EL LOCATARIO permitirá el acceso al LOCADOR a la VIVIENDA arrendado, toda vez que esta así lo requiera previo aviso por anticipado de veinticuatro (24) horas.

**SEPTIMA:** El precio de la locación se pacta por mes completo, por lo que EL LOCADOR no está obligado a devolver fracciones por días de locación incumplidos.

**OCTAVA:** La falta de cumplimiento por falta del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato y especialmente el no pago del alquiler convenido, según lo establecido, hacen caducar automáticamente el plazo convenido para esta locación, incurriendo en mora de pleno derecho, rescindiéndose el contrato a voluntad del LOCADOR, permitiendo entablar directamente el juicio de desalojo, sin declaración judicial o extrajudicial, sin perjuicio de las acciones por daños y perjuicios y/o cobro de alquileres que se adeuden hasta la completa entrega del inmueble locado, siendo las costas de ambos juiciosa cargo del LOCATARIO, aun en caso de que abonara los alquileres reclamados antes de las notificaciones respectivas.

**NOVENA:** Para el cobro de alquileres, punitorios y/o cualquier suma que adeudare EL LOCATARIO queda convenida la vía ejecutiva y en caso de desalojo y/o cobro de pesos de cualquier índole queda autorizado EL LOCADOR a designar el martillero que procederá a la subasta de los bienes embargados a los obligados por el contrato.

**DECIMA:** EL LOCADOR no se responsabiliza por los daños y perjuicios ocasionados a EL LOCATARIO directamente en su patrimonio y/o personas que convivan con él en forma permanente o transitoria, por cualquier accidente o siniestro de cualquier naturaleza que pudiera ocurrir en la estructura general del edificio. Tampoco responde EL LOCADOR por accidentes a terceros, aun causados por casos fortuito o fuerza mayor, siendo esta responsabilidad directamente asumida por EL LOCATARIO.

**DECIMA PRIMERA:** RESOLUCION ANTICIPADA: EL LOCATARIO podrá transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente la decisión al LOCADOR, con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegra lo arrendado. EL LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutiva, deberá abonar al LOCADOR en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda, y la de solo un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo.

**DECIMA SEGUNDA:** Entrega de llaves al locador deberá ser justificada mediante documento escrito.

**DECIMA TERCERA:** Vencimiento : vencido el plazo de la locación convenida o al rescindir el contrato se labrara acta de recepción del inmueble a fin de constatar el estado del mismo y justipreciar los daños si hubiere, fijar monto y proceder a la reparación de los mismos, en el plazo de diez días producida la desocupación el locatario deberá reintegrar la tenencia del inmueble, libre de ocupantes, efecto e instalaciones que le pertenezcan , caso contrario deberá abonar una multa diaria en concepto de clausula penal al 20% de valor del último alquiler por día, el hecho de abonar la penalidad no implica prórroga del contrato, pudiendo iniciar acción de desalojo. Para todos los efectos de este contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santo Tome, renunciando al fuero federal y/o cualquier otro que pudiera corresponderles. En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de SANTO TOME CORRIENTES, REPUBLICA ARGENTINA, A LOS 26 DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2024.