

Contrato de locación

En la Ciudad de Buenos Aires, a los seis días del mes de noviembre de dos mil veintiuno, entre las señoras **VENINNI CLAUDIA ANALIA**, de DNI N°**21.771.070**, con domicilio en la calle Williams N°375 del partido de Tigre, provincia de Buenos Aires, domicilio electrónico claudiaveninni@gmail.com y **VENINNI VERONICA BEATRIZ**, de DNI N°20.435.560, con domicilio en la calle Montevideo N°184 del partido de Tigre, provincia de Buenos Aires, domicilio electrónico verotomiclau@hotmail.com, en lo sucesivo denominadas como "**LOCADOR**" por una parte, y por la otra, **FELIX RAMON FUNES**, de DNI N°**40.288.566**, con domicilio en la calle Arroyo Espera N°104 del Delta de Tigre, provincia de Buenos Aires, domicilio electrónico feeliix_dt@hotmail.com, en adelante denominado como "**LOCATARIO**", ambas partes mayores de edad y de la Provincia de Buenos Aires convienen en celebrar el presente contrato de **LOCACIÓN** de vivienda, sujeto a las cláusulas siguientes y a las disposiciones del código civil y comercial. -----

PRIMERA (OBJETO) EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO, el inmueble sito en la calle Williams al 375, de localidad de Rincón de Milberg tigre, Prov. De Bs As provincia, en adelante denominado "**INMUEBLE LOCADO**" para ser destinado a vivienda familiar del LOCATARIO, no pudiéndose cambiar el destino habitacional (art.1196, CCyC). -----

SEGUNDA (PLAZO) 1- El plazo del CONTRATO será de DOS (2) AÑOS, corriendo desde el día 01/06/2024 y hasta el día 31/05/2026, a las 12:00 horas, inclusive (art. 1198, CCyC). 2- El plazo fenecerá al vencimiento "de pleno derecho" y sin necesidad de requerimiento o notificación algunas, 3- Ante la restitución del **INMUEBLE LOCADO** al vencimiento del **CONTRATO**, el **LOCATARIO** pagará una "cláusula penal" diaria de PESOS treinta y cinco mil (\$35.000), actualizable igual que el alquiler y sumado a éste. -----

TERCERA (ALQUILER) 1- El alquiler mensual será de setenta mil (\$70.000) pesos 2- El alquiler mensual se actualizará utilizando el índice de precios al consumidor (IPC) para el aumento porcentual del valor. 3- Si en algún mes el 'INDEC' se retrasara en la publicación del índice, el ajuste se hará con las cifras publicadas respecto del mes anterior y el ALQUILER será abonado provisoriamente como "a cuenta" del definitivo y hasta que se publique la variación mensual retrasada. 4- EL LOCADOR realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días respecto de la fecha acordada para el pago del alquiler, pudiendo realizarse este ajuste cada DOS (2) meses. 5- EL LOCADOR informará los nuevos alquileres al LOCATARIO por vía electrónica, al menos DIEZ (10) días antes de que venza el alquiler del mes. -----

CUARTA (PERIODO Y LUGAR DE PAGO) 1- EL LOCATARIO pagará el alquiler por mes completo y adelantado, entre los días 1 y el 5 de cada mes como término de gracia, aplicándose en caso de mora el interés desde el primer día del mes. 2- El pago será en el domicilio del **LOCADOR**. En contrapartida, **EL LOCADOR** extenderá al **LOCATARIO** recibo de pago de alquiler. 4- La mora en pagar el alquiler será automáticamente y se le aplicará un interés igual a la tasa activa por plazo fijo a TREINTA (30) días del Banco de la Nación Argentina, hasta el pago efectivo de los alquileres adeudados, más intereses punitivos. -----

QUINTA (EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS) EL LOCATARIO asumirá el pago de: **a)** los servicios de: agua y desagües cloacales; alumbrado, barrido y limpieza; electricidad; gas; **b)** las expensas comunes de la propiedad horizontal ("PH") que deriven de

gastos habituales ordinarios. **2-** EL LOCATARIO abonará los impuestos y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (PH) – gastos no habituales- (art. 1209, CCyC). -----

SEXTA (MEJORAS Y MODIFICACIONES) EL LOCATARIO no podrá realizar modificaciones en el INMUEBLE LOCADO, salvo con autorización expresa y escrita del LOCADOR.

SEPTIMA (PROHIBICIONES) **1-** EL LOCATARIO no podrá ceder o subarrendar o dar en comodato, total o parcialmente el INMUEBLE LOCADO, sea en forma gratuita u onerosa y en general a cualesquier títulos. **2-** Tampoco podrá darle otro destino fuera de vivienda familiar del LOCATARIO. **3-** EL LOCATARIO no podrá incorporar personas al INMUEBLE -con la finalidad de quedarse a vivir- sin la certificación escrita del locador (vivirá en la propiedad con su hija y su novia) tampoco podrá ingresar ningún tipo de mascota y/o animal al INMUEBLE. -----

OCTAVA (RESPONSABILIDADES) **1-** EL LOCATARIO se compromete a realizar las siguientes reparaciones en el INMUEBLE LOCADO en un lapso de 6 meses hábiles: Reparar pared y techo de la entrada, los cuales presentan rajaduras importantes; Repintar la puerta de entrada la cual acumula mucho óxido; Reparar techo de la parte interior el cual presenta una importante rajadura; Reparar (Revocar y repintar) la zona del baño, el cual presenta una gran humedad en las paredes; Repintar la totalidad de la propiedad en su interior. **2-** EL LOCATARIO restituirá el inmueble en el estado esperado luego de realizadas las reparaciones. **3-** EL LOCATARIO se compromete a mantener convivencia tranquila respetando la integridad DEL INMUEBLE y a los vecinos; EL LOCATARIO se compromete a cortar el pasto periódicamente en la vereda. -----

NOVENA (PRIMER ALQUILER) **1-** EL LOCATARIO paga en este acto la suma de PESOS setenta mil (\$70.000) imputados en el alquiler del mes de junio del 2024, monto del cual este CONTRATO es recibo suficiente. **2-** Por este primer alquiler el LOCADOR hará entrega de recibo al locatario. -----

DÉCIMA (RESTITUCIÓN) **1-** La restitución al LOCADOR del INMUEBLE LOCADO por cualquier modalidad de extinción del CONTRATO, se formalizará mediante “Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves”. **2-** El acta contendrá la fecha y hora de entrega, detallará el estado del INMUEBLE LOCADO y el estado de las obligaciones contractuales. -----

UNDÉCIMA (FIANZA)

El Sr. **ROMAN OMAR FUNES**, de DNI 35.343.188, domiciliado en Arroyo Espera N°123, Delta de Tigre, provincia de Buenos Aires, con domicilio electrónico roman.trc@hotmail.com, y el Sr. **EMMANUEL DANIEL FUNES**, de DNI N°31.467.863, domiciliado en Arroyo Espera N°104, Delta de Tigre, provincia de Buenos Aires, con domicilio electrónico emma.mixinama@gmail.com; se constituyen como FIADORES principales de todas las obligaciones contractuales y extracontractuales del LOCATARIO hacia el LOCADOR (implicando solidaridad y carencia de los beneficios de exclusión y división) y, a todos los efectos afectan sus recibos de sueldo Bajo legajo N°9307 Municipalidad de Tigre. -----

DUODÉCIMA (RESOLUCIÓN ANTICIPADA) **1-** EL LOCATARIO podrá resolver este CONTRATO sin expresión de causa y de forma anticipada luego de transcurridos los primeros

SEIS (6) meses de locación, notificando su decisión al LOCADOR con UN (1) mes de anticipación. **2-** Si la resolución fuere durante el primer año de CONTRATO, el LOCATARIO abonará al LOCADOR como indemnización el monto equivalente a UN MES Y MEDIO (1,5) de alquiler. **3-** Cuando la resolución fuese pasado el primer año, la indemnización será de UN (1) mes de alquiler. **4-** Transcurridos los primeros SEIS (6) meses de CONTRATO, si el LOCATARIO notifica al LOCADOR la resolución con la antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221, CCyC). **5-** A todos los efectos, los meses serán indivisibles y enteros o completos. **6-** El LOCADOR puede rescindir el contrato en cualquier momento que se detecte un incumplimiento de alguna clausula del mismo, debiendo notificar al LOCATARIO y a sus garantes con al menos QUINCE (15) días de anticipación. -----

DECIMOTERCERA (RENOVACIÓN) **1-** Entre los últimos TRES (3) meses del CONTRATO cualquiera de las partes podrá convocar, mediante notificación fehaciente, a su contraparte a negociar sobre la renovación del CONTRATO, en el plazo de QUINCE (15) días corridos. **2-** El silencio del LOCADOR o su negativa a renovarlo, habilitara al LOCATARIO a resolver el contrato de forma anticipada, sin obligación de indemnizar al LOCADOR (art.1221 bis, CCyC). -

DECIMOCUARTA (FALTA DE PAGO) **1-** El impago de DOS (2) meses de alquiler consecutivos habilitará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO e iniciar acción de desalojo. **2-** Previo a ello, frente a cualquier supuesto incumplimiento, el LOCADOR emitirá de modo fehaciente al LOCATARIO el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a DIEZ (10) días corridos (art. 1222, CCyC). -----

DECIMOQUINTA (LA CLAUSULA DE GARANTÍA) **1-** Para garantizar sus obligaciones contraídas, el LOCADOR presenta como “garantía” el recibo de sueldo de sus fiadores con todos los datos de sus empleadores. -----

DECIMOSEXTA (ESTADO DEL INMUEBLE E INVENTARIO)
El LOCADOR declara que ha visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra desocupado, y en el siguiente estado de conservación e higiene: El inmueble cuenta con baño completo con sus respectivas griferías funcionando perfectamente, dos ventanas grandes con sus respectivos cristales y mosquiteros en excelente estado, la cocina cuenta con un mueble bajo mesada con bacha y alacena de medidas iguales, cada ambiente de la casa cuenta con su conexión eléctrica y sus focos de luz funcionando a la perfección . -----

DECIMOSÉPTIMA (DOMICILIOS) **1-** Para cualesquier cuestiones del CONTRATO, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** el LOCADOR en Williams N°375, partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, o en Montevideo N°184, partido de Tigre, provincia de Buenos Aires; y domicilio electrónico, claudiaveninni@gmail.com, o verotomiclau@hotmail.com; El LOCATARIO en el INMUEBLE LOCADO, Williams N°375, partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires; y domicilio electrónico, feeliix_dt@hotmail.com. -----

DECIMOOCOTAVA (JURISDICCION) Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de la justicia ordinaria en lo civil y comercial del partido de San Isidro de la Provincia de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles. -----

DECIMONOVENA (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) 1- En prueba de conformidad previa lectura y ratificación, se suscriben TRES (3) ejemplares iguales de este CONTRATO, a un solo efecto, recibiendo UNO (1) el LOCADOR, UNO (1) el LOCATARIO y UNO (1) los FIADORES. 2- En este mismo acto, el LOCATARIO recibe las llaves de la tenencia del INMUEBLE LOCADO. -----

VIGÉSIMA Celebrado en la Ciudad de Tigre, a los 24 días del mes de mayo del año 2024. ---

FIRMA LOCADOR

FIRMA LOCATARIO

FIRMAS DE FIADORES