

## CONTRATO DE LOCACIÓN

**PRELIMINAR (PARTES)** Entre **SCIARRETTA Carlos Luciano**, D.N.I 27.641.512, por una parte, en adelante denominada “ EL LOCADOR” y **DIAZ Kevin Daniel**, con D.N.I. Nº 37.931.643, por la otra parte, en adelante denominada “EL LOCATARIO”, celebran el presente CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA, en adelante denominado “CONTRATO”, a regirse por las siguientes cláusulas, en un todo de acuerdo a las disposiciones de los artículos 1.187 a 1.226 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Decreto de Necesidad y Urgencia Nº70/2023. //

**PRIMERA (OBJETO) 1-** “El LOCADOR” da en locación a “El LOCATARIO”, el inmueble de su propiedad sito en la **avenida Díaz Vélez 5508, piso 8° “F” UF 049** de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado “INMUEBLE LOCADO” para ser destinado a VIVIENDA de “El LOCATARIO”, no pudiéndose cambiar el destino habitacional (art. 1196, CCyC).  
//

**SEGUNDA (PLAZO) 1-** Las partes acuerdan el plazo de locación en 24 (VEINTICUATRO) MESES, comenzando **el día 01 de ABRIL de 2025**, de modo que vencerá indefectiblemente el día **31 de MARZO del 2027**. Para el caso de devolución de llaves y desocupación por parte de “El LOCATARIO” del inmueble por cualquier causa, cualquier período inferior a un mes deberá ser abonado como mes completo. El alquiler regirá hasta el día en que “EL LOCATARIO” restituya el inmueble locado a “El LOCADOR”. **2-** El plazo fenecerá al vencimiento “de pleno derecho” y sin necesidad de requerimiento o notificación algunos. **3-** Ante la falta de restitución del “INMUEBLE LOCADO” al vencimiento del CONTRATO “El LOCATARIO” pagará una Cláusula Penal diaria equivalente al 1% del monto del alquiler en curso y sumado a éste. //

**TERCERA (ALQUILER) 1-** El precio del alquiler mensual para los primer 4 (CUATRO) MESES se fija en la cantidad de \$ 520.000 (Pesos quinientos veinte mil). **2-** Para los CUATRIMESTRES subsiguientes EL CANON LOCATIVO se actualizará utilizando el índice de precios al consumidor IPC, que elabora y publica mensualmente el INDEC. **3-** “El LOCADOR” realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes de cada nuevo cuatrimestre **4-** El LOCADOR informará los nuevos alquileres al LOCATARIO por vía electrónica, al menos con DIEZ (10) días de anticipación del vencimiento del alquiler del mes. //

**CUARTA (PERÍODO Y LUGAR DE PAGO) 1-** El LOCATARIO pagará el alquiler por mes completo y adelantado, entre los días 1 y el 10 de cada mes como término de gracia, aplicándose en caso de mora el interés desde el primer día del mes. **2-** El pago se cumplirá por transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta Caja de Ahorro en pesos Nº590200624877, del Banco Ciudad, CBU:0290059910000006248775, Alias: 14071964, de titularidad del administrador del alquiler que cobra por CUENTA Y ORDEN de “El LOCADOR”, quien podrá modificar la cuenta de pago en el futuro. **3-** La mora en pagar el alquiler será automática y se le aplicará un interés diario igual al 1% del monto del alquiler en curso, hasta el pago efectivo de los alquileres adeudados. //

**QUINTA (EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS) 1-** “El LOCATARIO” asumirá el pago de: **a)** los servicios de energía eléctrica, gas y AySA; **b)** cargas y contribuciones asociadas al destino estipulado del “INMUEBLE LOCADO”; **c)** las expensas comunes ordinarias de la propiedad horizontal (“PH”) que deriven de gastos habituales y **d)** el ABL. **2-** “El LOCADOR” cargará con **a)** las expensas extraordinarias (PH) -gastos no habituales- (art. 1209, CCyC) que figuren fehacientemente discriminados como tales en la liquidación que reporta mensualmente el administrador del consorcio. //



**SEXTA (TITULARIDAD DE SERVICIOS)** 1- “El LOCATARIO” dentro de los treinta (30) días de suscripto este CONTRATO, transferirá a su nombre el servicio de electricidad y gas. 2- “El LOCADOR” entre los sesenta (60) días de finalizado el CONTRATO, pedirá el cambio de titularidad del servicio, para desvincular a “el LOCATARIO saliente. //

**SÉPTIMA (REGLAMENTOS Y CONSORCIO)** “El LOCATARIO” respetará los reglamentos de Propiedad Horizontal y el Interno del consorcio y/o edificio. //

**OCTAVA (MEJORAS Y MODIFICACIONES)** “El LOCATARIO” no podrá hacer modificaciones en el “INMUEBLE LOCADO”, salvo con autorización expresa y escrita de “El LOCADOR”. //

**NOVENA (PROHIBICIONES)** 1- No podrá “El LOCATARIO” 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 un destino al del objeto del presente. //

**DÉCIMA (RESPONSABILIDADES)** 1- “El LOCATARIO” mantendrá el “INMUEBLE LOCADO” y lo restituirá en el estado como lo recibió. 2- “El LOCADOR” entrega el “INMUEBLE LOCADO” en buen estado de conservación y funcionamiento, y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto originado por cualquier causa no imputable a “El LOCATARIO” (art. 1201, CCyC). // Es responsabilidad el LOCATARIO la realización de los mantenimiento periódico que corresponda para mantener el buen funcionamiento del inmueble. //

**UNDÉCIMA (REPARACIONES)** 1- Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento, mejoras útiles y de mero lujo, queda a cargo y a costa exclusiva de “El LOCATARIO”. La reparación de los deterioros por daños y perjuicios causados a la cosa locada imputables a “el LOCATARIO”, a las personas que con el cohabitan y/o visitas ocasionales, son a cargo y a costa exclusivo de “El LOCATARIO”. //

**DUODÉCIMA (PRIMER ALQUILER)** 1- “El LOCATARIO” paga en este acto la suma de \$ 520.000 (pesos quinientos veinte mil) imputados al período ABRIL de 2025, monto de cual este CONTRATO es recibo suficiente. //

**DECIMOTERCIA (DEPÓSITO DE GARANTÍA)** 1- Para garantizar sus obligaciones contraídas, “El LOCATARIO” entrega en “depósito de garantía” a “El LOCADOR” la cantidad de \$ 520.000 (Pesos quinientos veinte mil) equivalente al valor del primer mes de alquiler del CONTRATO. 2- A la restitución del “INMUEBLE LOCADO” “El LOCADOR” devolverá a “El LOCATARIO” este depósito de garantía, actualizado al valor del último mes del CONTRATO (art. 1196, CCyC). 3- El depósito de garantía se devolverá dentro de los 60 (sesenta) días de la restitución del inmueble locado, total o parcialmente, una vez verificado por “El LOCADOR” el estado de conservación del inmueble y los libre deuda de servicios públicos domiciliarios, tasas y/o expensas pendientes de pago o liquidación al momento de la restitución. //

**DECIMOCUARTA (RESTITUCIÓN)** 1- La restitución a “El LOCADOR” del “INMUEBLE LOCADO” por cualquier modalidad de extinción del CONTRATO, se formalizará mediante “Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves”. //

**DECIMOQUINTA (FIANZA)** Inc. a) COMBRE S.A., CUIT 30-71562263-3, constituyendo domicilio en la calle Jorge Newbery N.º 3835 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, a los fines de la notificación electrónica en la casilla de correo: legales@respaldar.com.ar, representada en este acto por \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_ en su calidad de Apoderado

que acredita acompañando el Poder Especial de COMBRE S.A, en adelante “el FIADOR”, se constituye en garante, fiador solidario, liso, llano y principal pagador de las obligaciones monetarias asumidas por “el Locatario”, conforme términos, condiciones, limitaciones y alcances establecidos en el presente y en el Anexo 1 del mismo (atento lo dispuesto en el inciso “h”) para “el Locatario”. Queda expresamente estipulado que COMBRE S.A. suscribe el presente contrato de locación al único efecto de asumir la calidad de fiador de “el Locatario”, renunciando a oponer tanto el beneficio de la división de la deuda como el de excusión previa, de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Fianza que integra al presente contrato de locación y se incorpora al mismo como Anexo 1 y que todos los intervinientes declaran conocer y aceptar, manifestando expresa conformidad interponiendo su rúbrica en el presente.//////////

b) (i) El Contrato de Fianza es un contrato accesorio que comenzará a regir a partir de la fecha en que se suscribe el presente contrato de locación y comprende estrictamente el mismo plazo de vigencia fijado en el presente instrumento de locación, y en caso de ocupación indebida e ilícita por fuera del plazo pactado será hasta la restitución del inmueble, salvo el incumplimiento de lo detallado en el inc. c) último párrafo. Así como afianza las obligaciones de “el Locatario”; estrictamente detalladas en el mismo. Cualquier modificación que “el Locador” y “el Locatario” introdujeran al contrato principal sin aceptación expresa de “el Fiador” le resultará inoponible a éste último; en consecuencia, COMBRE S.A. solamente queda obligada a abonar a “el Locador”, o la persona que lo represente legalmente, los importes dinerarios que correspondan a los eventuales incumplimientos de “el Locatario” según lo acordado el contrato de fianza accesorio al presente contrato. -//////////

(ii) Tales importes (canon mensual; expensas ordinarias; Aysa; ABL (excluyendo el impuesto inmobiliario); Servicios de Luz y Gas (con condición Sine qua non de titularidad de los servicios a nombre del locatario y exclusivamente para locaciones habitacionales); impuesto al valor agregado (siempre y cuando esté expresamente establecida su cobertura en Anexo 1); intereses punitivos hasta el 0,1 % diario no capitalizable todo ello de conformidad con las condiciones fijadas en el Contrato de Fianza) quedarán a disposición de “el Locador”, tal como se establece en el Contrato adjunto en el Anexo 1, luego de recibidas las denuncias por parte de éste o su representante legal, de cada incumplimiento imputable a “el Locatario”, debiendo previamente notificar fehacientemente de esto a “el Fiador” por escrito en el domicilio especial de éste, y dentro de un plazo máximo de hasta 20 días bajo pena de imputarse la caducidad de la garantía frente a cada reclamo de periodo extemporáneo. Todo ello atento lo acordado entre las partes conforme normativa vigente y aplicable a la fecha. -//////////

(iii) Una vez abonados los importes reclamados por “el Locador”; por “el Fiador”, este último queda subrogado en los derechos de cobro de los mismos en los términos del artículo 1592 del Código Civil y Comercial de la Nación, quedando autorizado a exigir el reembolso de lo pagado con más sus intereses desde el día del pago y los daños que haya sufrido promoviendo el cobro de esa suma por la vía ejecutiva contra “el Locatario” y a otras garantías otorgadas por el mismo. Asimismo, queda pactado que la cancelación del canon locativo mensual por parte de “el Fiador” como obligación accesorio e independiente no hará cesar el estado de mora de “el Locatario” ni obstará la promoción de la acción de desalojo por parte de “el Fiador”. - //////////

c) “El Locador” se obliga, en el mismo acto en el cual “el Fiador” le abone cualquier monto adeudado por “el Locatario” a prestar conformidad por escrito mediante

documento y/o constancia correspondiente de la correcta recepción de los importes denunciados, y otorgar mandato judicial a favor del o los profesionales que indique “el Fiador”. En tal caso, los costos y costas de la representación profesional judicial, como los gastos, sean judiciales o extrajudiciales, estarán a cargo de “el Fiador”, quien se encuentra facultado para repetir el cobro de lo abonado a “el Locatario” y sus “Codeudores Solidarios”. El mandato que ha de otorgar “el Locador” contendrá la facultad de representación para enviar todo tipo de intimaciones y requerimientos, incluso las que el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, declarar rescindido el contrato principal, demandar por desalojo por causales de falta de pago y/o vencimiento de contrato exclusivamente, como la de promover demandas por cobro de pesos; efectuar todo tipo de reclamo dinerario; a reclamar la entrega y recibir el inmueble locado y sus llaves; de constatar el estado de ocupación y físico del inmueble; proceder a su ulterior entrega a “el Locador”; respecto a las sumas abonadas por “el Fiador”, los derechos se encuentran cedidos quedando “el Fiador” en la misma situación jurídica frente a “el Locatario” que “el Locador”, pudiendo ejercer todas y cada una de las acciones y derechos que “el Locador” detenta y surgen del presente contrato de locación. Tanto “el Locador” como “el Locatario” autorizan y dan expresa conformidad, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, al otorgamiento del mandato aludido siendo las facultades descriptas meramente enunciativas. Si “el Locador” NO firmara el poder o realizara su anulación futura una vez otorgado el mismo, la fianza caducará en forma automática sin derecho a reclamo alguno a “el Fiador” por parte de la locadora dando ésta su plena conformidad, aceptación y sin obligación de notificación previa. -////////////////////

d) Queda expresamente establecido que si durante el curso del plazo del contrato de locación afianzado “las Partes” decidieren modificar las cláusulas relativas al precio de la locación, ellas deberán notificar previamente a “el Fiador” de modo fehaciente, quien tendrá derecho a aceptar tal modificación modificando el Contrato de Fianza adjunto como Anexo 1, debiendo “el Locatario” afrontar el mayor costo que tal modificación implique o bien, rechazar tal modificación manteniendo sólo la extensión de su fianza según lo firmado en el contrato adjunto como Anexo 1.-////////////////////

e) “Las Partes” acuerdan que el silencio de “el Fiador” ante cualquier modificación del acuerdo original celebrado entre las partes no podrá ser considerado aceptación expresa ni implícita de lo acordado, y por lo tanto, conformidad con el aumento o extensión de la fianza original oportunamente suscripta. -////////////////////

f) Los intervinientes en el presente contrato establecen que los domicilios físicos y electrónicos que indican son domicilios especiales, en los cuales todas las notificaciones a ellos dirigida son plenamente válidas y surtirán plenos efectos legales, aun cuando las partes no se encuentren en ellos de modo permanente o transitorio. Los domicilios especiales aquí indicados podrán ser modificados previa notificación fehaciente a todas las partes, revistiendo siempre los nuevos domicilios también la calidad de domicilios especiales con los efectos antes descriptos.-//////// g) Se establece expresamente que en caso de haberse retirado los ocupantes del bien, esté vencido o no el plazo contractual, cualquiera de los inquilinos y/o fiadores podrá devolver el mismo, quedando, en caso de aceptarse por el propietario, rescindido de plena conformidad el presente contrato, a este efecto por el presente todos los LOCATARIOS y FIADORES se otorgan mutuamente autorización suficiente para la rescisión de este contrato y devolución del bien. //////////////////////////////////////

h) Ninguna disposición del contrato de locación vinculada a la fianza puede contrariar la presente cláusula y las contenidas en el Anexo 1 del presente, so pena de nulidad absoluta. //

**DECIMOSEXTA (RESOLUCIÓN ANTICIPADA / RESCISIÓN a)** “El LOCATARIO” podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato. **b)** “El LOCADOR” podrá rescindir el contrato por cualquier incumplimiento a alguna cláusula del contrato, incluso por infracción y/o violación al reglamento de propiedad horizontal y/o interno del Consorcio de Propietarios, cuyo incumplimiento se mantenga por 30 (treinta) días corridos. Esto facultará a “El LOCADOR” para rescindir el presente contrato sin ningún costo a su cargo, pero deberá avisarle a “El LOCATARIO” con una antelación de 60 (sesenta) días corridos. Dicha notificación, tanto si rescinde “El LOCATARIO” como “El LOCADOR” serán válidas a través de comunicaciones a los domicilios especiales constituidos y/o direcciones de Correos Electrónicos provista por las partes. (arts. 1219 y 1221, CCyCN). //

**DECIMOSÉPTIMA (FALTA DE PAGO) 1-** El impago de UN (1) mes de alquiler consecutivos habilitará a “El LOCADOR” a rescindir el CONTRATO e iniciar acción de desalojo. **2-** Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento “El LOCADOR” intimará de modo fehaciente a “El 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). //

**DECIMOCTAVA (DOMICILIOS)** Para cualquier cuestión derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: //

a) “el LOCADOR” en la calle Paso 4429 Mar del Plata provincia de Buenos Aires y, a los fines de la notificación electrónica en la casilla de correo: clsciarretta@hotmail.com //

b) “el LOCATARIO” en el “INMUEBLE LOCADO” y, a los fines de la notificación electrónica en la casilla de correo: kevind\_diaz@hotmail.com //

c) el FIADOR en la calle Jorge Newbery Nº 3837 y, a los fines de la notificación electrónica en la casilla de correo: legales@respaldar.com.ar //

Las notificaciones cursadas vía electrónica se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyC). //

**DECIMONOVENA (JURISDICCIÓN)** Por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del CONTRATO, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Civiles ordinarios de la capital Federal, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción. //

**VIGÉSIMA (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) 1-** 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) “el FIADOR”. **2-** En este mismo acto, “El LOCATARIO” recibe las llaves y la tenencia del “INMUEBLE LOCADO”. //

**VIGÉSIMO PRIMERA (LUGAR Y FECHA)** Celebrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 28 días del mes de marzo del año 2025. //