

CONTRATO DE LOCACIÓN

PRIMERA: Entre **CAROLINA MATILDE BELAUSTEGUI**, DNI 18.528.692, **FLORENCIA MARIA BELAUSTEGUI**, DNI 20.365.019, **ALBERTINA BELAUSTEGUI**, DNI 21.656.834, **GLORIA BELAUSTEGUI**, DNI 24.763.989 Y **MAGDALENA BELAUSTEGUI** DNI 27.158.670, argentinas, vecinas de Azul, quienes manifiestan intervenir por si, como sucesoras de Carlos Alberto Beláustegui, y en nombre y representación de sus hermanos, **VICTORIA BELAUSTEGUI**, DNI 22.655.864, **FRANCISCO LUIS BELAUSTEGUI**, DNI 31.107.522, Y **CANDELARIA BELAUSTEGUI**, DNI 31.649.1078, en adelante la "LA LOCADORA"; y por la otra parte lo hacen **Juan Alfredo CAPUTO**, argentino, Documento Nacional de Identidad 29.638.007, CUIT/CUIL 20-29638007-6, soltero, nacido el 08 de Julio de 1982, y **Florencia BEZIC**, argentina, Documento Nacional de Identidad 32.091.416, CUIT 27-32091416-2, nacida el 5 de Enero de 1986, ambos domiciliados en calle Bolívar 726 de la ciudad de Azul, Provincia de Buenos Aires, en adelante "LA LOCATARIA", convienen celebrar el presente contrato de locación, el que se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), leyes aplicables a la materia y las cláusulas de este contrato.-----

SEGUNDA: OBJETO. "LA LOCADORA" cede en locación a "LA LOCATARIA", que acepta, el inmueble ubicado en Paraje Escuela 24 Ruta 51 de Azul, denominado "La Candelaria", de la ciudad y partido de Azul. Se designa según su título como Lote numero 6 c, y de acuerdo al mismo mide 207.70 metros de frente por 615 metros de fondo, o sea una superficie total de 12 Has 77 As 35 Cas -**Nomenclatura catastral:** Circunscripción II, Sección C, Qta. 95, Parcela 6c.-----

TERCERA: PLAZO. Las partes convienen que la presente locación se extenderá por TRES AÑOS (plazo mínimo / 36 meses), desde el día 1 de

Septiembre de 2020 hasta al día 31 de Agosto de 2023, inclusive (art. 1198, CCyCN).-----

CUARTA: PRECIO. Por la locación, las partes conviene un canon locativo de **PESOS veinticinco mil (\$25.000,00)** por mes para el primer año de contrato (12 meses iniciales). -----

QUINTA: AJUSTE ANUAL. Para el segundo y tercer año el canon mensual definido en la cláusula anterior se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N° 27.551 (actualización anual de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor (IPC) anual publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) de la Republica argentina y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). - "LA LOCADORA" realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará al LOCATORIO por vía electrónica o personal, al menos diez (10) días antes que venza el pago del mes.-----

SEXTA: El Cannon locativo será abonado por adelantado del primero al diez de cada mes, en el domicilio de Avenida Pellegrini 1326, o donde "LA LOCADORA" lo indicaren en el futuro, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo, hará incurrir "LA LOCATARIA" en mora de pleno derecho. El alquiler se pacta por período de mes entero.-----

SEPTIMA: "LA LOCATARIA" recibe de conformidad desocupado y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios el inmueble locado, obligándose a mantener y devolver éste en las mismas buenas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren y/o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo. - De acuerdo a las características y particularidades del inmueble locado se

adjuntan 15 Fotografías, suscriptas por las partes, que dan cuenta del estado del mismo, las que serán utilizadas al momento de la restitución del inmueble para dar cumplimiento a las obligaciones emergentes en la presente clausula.-----

OCTAVA: Las mejoras que "LA LOCATARIA" hiciere de cualquier índole que fuere, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna.-
Tampoco podrá "LA LOCATARIA" tener en la propiedad cosas que pudieren afectar la seguridad de las personas, objetos é instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes. -----

NOVENA: El locatario se obliga a no subarrendar el todo ó parte de la propiedad; a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato so pena de rescindirse automáticamente el mismo.-----

DECIMA: Corresponde a "LA LOCATARIA": El pago de Luz, y el propio consumo de gas; y el servicio de Internet. Los impuestos inmobiliarios quedaran a cargo de "LA LOCADORA".-----

DECIMA PRIMERA: Será por cuenta de "LA LOCATARIA", la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los mismos con relación a los desperfectos y/o deterioros provocados por su uso, "LA LOCATARIA" dará inmediata cuenta a "LA LOCADORA", de cualquier desperfecto que sufre la propiedad, permitiendo al mismo o a su representante legal, el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando ésta juzgue necesario la inspección y permitirá la ejecución de los trabajos que sean necesarios para su conservación o mejora .-----

DÉCIMA SEGUNDA: "LA LOCADORA" no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieren producirse a "LA LOCATARIA" o a sus familiares y/o dependientes por inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños de techo o cualquier accidente producido en el inmueble locado.-----

DÉCIMA TERCERA: LOS LOCATARIOS podrán transcurridos los primeros seis meses del presente contrato, resolverlo en los términos, plazos y formas conforme con las opciones fijadas en el Código Civil y Comercial de la Nación. -----

DÉCIMA CUARTA: La falta de pago del Cannon locativo mensual- del uno al diez de cada mes- hará incurrir "LA LOCATARIA" en mora automática si no abona el alquiler al vencimiento de cada período, corriendo a partir del día once de cada mes, un interés punitorio de trescientos pesos diarios, hasta el cumplimiento efectivo del mismo.-----

DÉCIMA QUINTA: La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como la falta de pago de dos meses de alquiler, darán derecho a "LA LOCADORA" para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, en los términos fijados en el Código Civil y Comercial de la Nación, reservándose el derecho de accionar por daños y perjuicios-----

DÉCIMA SEXTA: GARANTIA: La señora **OFELIA MARIA IMERONI**, titular de D.N.I 14.951.210, domiciliada en la ciudad y partido de Azul calle Bolívar 726, quien declara conocer y aceptar todas las cláusulas del presente contrato, en prueba de lo cual lo firma de conformidad, se constituye en **fiador solidario** y principal pagador con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente contrato.-----

DECIMA SEPTIMA: DOMICILIOS. Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato: a) "LA LOCADORA" en calle Pellegrini 1326 y domicilio electrónico malebelaustegui@yahoo.com.ar y b) "LA LOCATARIA" Bolívar 726 de la ciudad y partido de Azul y domicilio electrónico juancaputo.vet@gmail.com .-----

DÉCIMA OCTAVA. DIÁLOGO: Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener dialogo permanente, pacífico y toleran-

te entre sí durante el desarrollo del contrato. Asimismo, ante desavenencias o divergencias que les costase resolver, "LA LOCADORA" y "LA LOCATARIA" se comprometen a responder positivamente la invitación de la otra a tratar la controversia que fuere a través de una mediación a través de los mediadores del Centro Institucional de mediación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires con domicilio en Avenida 13 número 770 de la ciudad de La Plata y/o sub centro de mediación de la delegación Azul ubicado en la Avenida 25 de Mayo 545.

DÉCIMA NOVENA. JURISDICCIÓN. Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta Ciudad de Azul con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción. ----

VIGESIMA: REGISTRACIÓN. En cumplimiento al art. 16 de la Ley N° 27.551 "LA LOCADORA" registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos treinta (30) días (art. 16 de la Ley N°27.551).-----

VIGESIMA PRIMERA: RENOVACIÓN. Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio de "LA LOCADORA", o su negativa a renovar el contrato, habilitará a "LA LOCATARIA" a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni Obligación de indemnizar a "LA LOCADORA" (art. 1221 bis CCyCN).-----

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de 21 Cláusulas, en Azul, a 30 de Agosto de dos mil Veinte. -----

