**MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN PARA VIVIENDA CONFORME EL NUEVO DECRETO 70/2023**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CURUZU CUATIA, CORRIENTES), a los {{DIA INICIO}} días del mes de {{MES INICIO}} de {{ANIO INICIO}}, entre ALVAREZ HUGO, con DNI Nº 6.233.226 y CUIT 20062332264, con domicilio en la calle Juan de Vera Nº 747, Curuzu Cuatia, Corrientes, como EL LOCADOR del inmueble objeto del presente contrato, por una parte, y [INQUILINO], con CUIT Nº {{CUIT}}, en adelante EL LOCATARIO, por la otra, han convenido en celebrar el presente contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas.

**Primera**

El locador cede en locación al locatario un inmueble con destino {{DESTINO}}ubicado en la calle {{DIRECCION}} Nº{{NRO}} , CURUZU CUATIA, CORRIENTES.

**Segunda**

El término de este contrato es de {{MESES LETRA}} ({{MESES NRO}}) meses, contando desde el día {{DIA INICIO}} de {{MES INICIO}} del {{ANIO INICIO}}, por lo que su efectivo vencimiento se operará de pleno derecho el día {{DIA FIN}} de {{MES FIN}} del {{ANIO FIN}} sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del locador.

**Tercera**

El alquiler se fija en la suma de {{MONTO INICIAL}} mensuales y su actualización será cada {{CANT MESES}} de acuerdo al índice de precios al consumidor(IPC) publicado por el INDEC.

En todos los casos, los locadores deberán otorgar recibos al locatario por cada uno de los arriendos percibidos, por lo que queda estipulado que el locatario renuncia a prevalerse de las presunciones previstas por el artículo 899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**Cuarta**

El alquiler será abonado por adelantado del 1 al 5 de cada mes en el domicilio del locador o en cualquier otro que el locador indicare en el futuro, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir al locatario en mora de pleno derecho. El alquiler se pacta por períodos de mes entero, y aunque el locatario se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a dicho mes.

Queda convenido, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 790 y 959 del Código Civil y Comercial de la Nación, que el locatario por cada día de mora en el pago de los alquileres establecidos en la cláusula tercera abonará a los locadores como cláusula penal, sin perjuicio de otras medidas que ellos pudieren optar, el 0,5% (cero enteros, cinco décimos por ciento) del alquiler que resulte en ese momento por cada día de mora, pagadera juntamente con los alquileres.

**Quinta**

El locatario recibe la unidad desocupada, y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, obligándose a realizar todos los arreglos y pintura necesarios, y mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo.

**Sexta**

El locatario se obliga a no subarrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo.

**Séptima**

El locatario destinará la propiedad locada a vivienda familiar y no podrá cambiar su destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin consentimiento previo por escrito del locador; las mejoras que el locatario hiciere de cualquier naturaleza que fueran quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. Tampoco podrá el locatario tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos o instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes. El locatario declara conocer, y se obliga a cumplir, las disposiciones legales sobre propiedad horizontal y las establecidas por el reglamento interno del edificio.

Se entiende que todos los pagos señalados a cargo del locatario forman parte del precio del alquiler, conforme el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**Octava**

Los gastos de luz, gas, impuesto municipal y agua, y gastos de expensas, serán por cuenta del locatario; también serán por su cuenta la conservación de artefactos y accesorios, y la reparación de desperfectos menores provocados por su uso.

Se entiende que todos los pagos señalados a cargo del locatario forman parte del precio del alquiler, conforme el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El locatario dará inmediata cuenta al locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad cuando este juzgue necesaria su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. El locatario debe acreditar el pago de los servicios dentro de los treinta (30) días en el domicilio de pago convenido en el presente contrato.

**Novena**

El locador no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudiera producirle al locatario la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del locador.

**Décima**

La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará opción al locador para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios.

**Decimoprimera**

En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que el locador tome posesión real y efectiva de la propiedad, en el supuesto de que el locatario hiciese abandono del bien locado; pasado el término de ocho (8) días de producido el mismo, el locador tomará de pleno derecho la posesión efectiva del bien, dejando el locatario en este acto consentimiento expreso para que dicha recuperación se haga efectiva aun cuando para ello hubiera que forzar cerraduras o abrir candados con los que hubiese dejado cerrada la locación al hacer abandono de la misma. En caso de que, al abandonarla, dejase abierta la puerta de acceso al bien locado, el locador tendrá derecho de inmediato a recuperar el bien a fin de evitar el posible ingreso de intrusos o usurpadores.

**Decimosegunda**

El locador no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble en sus personas o bienes; además, el locatario se hará responsable por todo daño que pudieran sufrir terceros en sus personas o bienes como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.

El locatario también será responsable de cualquier deterioro que se le causare al inmueble locado, incluso por visitantes ocasionales, conforme lo previsto por el artículo 1206 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Si el locatario diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio y hasta que el locador reciba las llaves de la propiedad, la suma de pesos ………………… ($ ……) diarios además del alquiler pactado.

**Decimotercera**

La entrega de las llaves de la propiedad deberá justificarla el locatario con documento escrito emanado del locador, no admitiéndose otro medio de prueba.

**Decimocuarta: resolución anticipada**

El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario.

**Decimoquinta**

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones contraídas por el locatario.

**Decimosexta**

…………………, con CUIT Nº …………………, con domicilio en la calle …………………, correo electrónico: …………………@…………………, para lo cual ofrece …………………, se constituye en fiador, liso, llano y principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión, por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente, y garantiza igualmente el pago de los honorarios y gastos de los juicios que se promuevan contra el locatario por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobro de alquileres. La fianza subsistirá aun vencido el término del contrato y hasta tanto el locatario permanezca en la propiedad, comprometiéndose el fiador a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos, si el locatario no lo hiciera en las fechas pactadas. Si el locatario se atrasa en el pago del alquiler, el hecho de no dar aviso al fiador ni demandarlo no importa prórroga del plazo al locatario ni al fiador, ni extingue la fianza.

A fin de garantizar el fiel cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones contraídas por el locatario, el garante que se constituye en liso y llano pagador, garante y fiador, acompaña como garantía su propiedad sita en la calle …………………, CURUZU CUATIA, CORRIENTES, nomenclatura catastral …………………

**Decimoséptima**

Tanto los contratantes como el fiador se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación y aplicación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de CURUZU CUATIA, CORRIENTES, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. Tanto el locatario como el fiador renuncian desde ahora al derecho de recusar sin causa al magistrado y se comprometen formalmente a comparecer a las audiencias que se señalen en el juicio, por sí o por apoderado.

**Firmas de partes y garantes**

***Cláusula adicional 1***

Las partes acuerdan que se establece el 0,1% (cero enteros, 1 décimo por ciento) diario de punitorios en caso de que el locatario incurra en una mora en el pago del canon locativo.

***Cláusula adicional 2***

El locador no mediará en disputa de vecinos ni escuchará quejas respecto de la conducta de los restantes ocupantes del inmueble, excepto cuando resulten motivados por la falta de cumplimiento del presente contrato.