

CONTRATO DE LOCACION URBANA

En la Ciudad de Pico Truncado, a los 21 días del mes de Octubre de 2022 entre la Sra. **STELLA MARIS MORENO**, DNI N° 16.067.781, constituyendo domicilio legal en Barrio Malvinas casa 68, Pico Truncado, Santa Cruz, quien actúa por su propio derecho, en adelante denominada **LA LOCADORA**, y por el Señor **CARLOS OMAR FERNANDEZ**, DNI N° 12.967.015, en adelante **EL LOCATARIO**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

1º.- **LA LOCADORA** cede en locación **EL LOCATARIO** un Local Comercial ubicado en la calle Alem 571, Pico Truncado, provincia de Santa Cruz, la cual consta de un ambiente, baño, cocina completos y deposito bajo escalera. Cuenta con dos calefactores tiro balanceado y un termotanque eléctrico en funcionamiento.-----

2º.- El término de este contrato es de treinta y seis (36) meses, conforme lo normado por el Código Civil y Comercial de la Nación y su modificatoria, contado desde el **1° de Noviembre de 2022** y hasta el **31 de Octubre de 2025**, por lo cual su vencimiento operará de pleno derecho cumplido dicho plazo sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de **LA LOCADORA**.-----

3º.- El alquiler mensual será de pesos cincuenta mil (\$ 50.000.-) para el primer año de vigencia del presente contrato. Para el segundo y tercer año, el precio del alquiler mensual se actualizará conforme al art. 14 de la Ley N° 27551 (informe que dará el Banco de la Nación Argentina, en base al índice de variación de precios al consumidor IPC y el índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables RIPTE), o el modo en que resuelve en caso de que se modifique dicho artículo por ley. **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 a **EL LOCATARIO**, con una antelación mínima de diez (10) días antes que venza el pago del mes.-----

4º.- El pago del alquiler se abonará por adelantado, deberá efectuarse del 1 al 10 de cada mes, mediante transferencia bancaria al CVU: 0000003100067640447547 o a su Alias: "selfpatagonia". 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 al mes completo. -----

5°.- **EL LOCATARIO** recibe el inmueble desocupado, con piso cerámico recién colocado. A su costo, **EL LOCATARIO** realizará los arreglos para sacar el salitre y los trabajos de enduido y pintura que fueran necesarios. A si mismo se obliga a mantener el inmueble en buenas condiciones.-----

6°.- **EL LOCATARIO** se obliga a no sub arrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo.-----

7°.- **EL LOCATARIO** no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito de **LA LOCADORA**; las mejoras que se hicieren, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. **EL LOCATARIO** no podrá tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes. -----

8°.- Los gastos correspondientes a energía eléctrica, gas, agua, internet, video cable y/o DIRECTV durante el término de la presente locación serán por cuenta de **EL LOCATARIO**, quien deberá abonar el importe de estos a cada compañía de servicios. -----

9°.- Serán por cuenta del **EL LOCATARIO** la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso. **EL LOCATARIO** dará inmediata cuenta a **LA LOCADORA** de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, a fin de su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación y mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna.-----

10°.- **LA LOCADORA** no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarle a **EL LOCATARIO** o a sus familiares las roturas y/o desperfectos así como los accidentes producidos en la propiedad.-----

11°.- La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción a **LA LOCADORA** para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento

de la intimación correspondiente de acuerdo con la normativa vigente, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. -----

12°.- En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que **LA LOCADORA** tome posesión real y efectiva de la propiedad. -----

13°.- La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla **EL LOCATARIO** con documento escrito emanado de **LA LOCADORA**, no admitiéndose otro medio de prueba. –

14°.- Las partes acuerdan que en caso de que **EL LOCATARIO** deba rescindir el presente contrato antes del plazo del vencimiento establecido en la cláusula 2ª, se respetará lo estipulado por el art.1221 Inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación. Si la rescisión se produce en el primer año de locación, **EL LOCATARIO** abonará a **LA LOCADORA** como indemnización el monto de un mes y medio de alquiler, si se produce pasado el primer año, la indemnización será de un mes. Transcurrido los primeros SEIS (6) meses de locación, si **EL LOCATARIO** notifica a **LA LOCADORA** la resolución con una antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada. -----

15°.- Se pacta que, en el caso de mora en el pago mensual, **EL LOCATARIO** abonará un interés compensatorio diario a favor de **LA LOCADORA** equivalente al 1 % (uno por ciento) del alquiler mensual por cada día de mora, desde el día de vencimiento del pago del alquiler de que se trate y hasta su efectiva cancelación. El cobro de estos conceptos no significa novación o espera y se aplican sin perjuicio de las demás acciones legales o contractuales que pudieran corresponder. -----

16°.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato **EL LOCATARIO** hace entrega en este acto a la **LA LOCADORA** de una suma equivalente a pesos cincuenta mil (\$50000.-) otorgando **LA LOCADORA** por el presente suficiente recibo en legal forma por el expresado importe. La suma que en este acto se entrega constituye un depósito en garantía que no devengará interés alguno ni podrá imputarse al pago de alquileres, constituyéndose para responder por el pago de desperfectos y deudas por impuestos, servicios y otros gastos a cargo de **EL LOCATARIO**. **LA LOCADORA** se obliga a restituir a **EL LOCATARIO**, una vez finalizada la locación por la causa que fuere y restituido el inmueble, la cantidad antes citada de pesos cincuenta mil (\$50000.-) previas deducciones a que hubiera lugar, en caso de corresponder. -----

17°.- El cumplimiento de las obligaciones de EL LOCATARIO se garantizan mediante el Sr. ALFREDO ALEJANDRO PAEZ, argentino, DNI 30.252.334, domiciliado en calle Mitre 1956, Pico Truncado, Santa Cruz, quien se constituye en liso, llano principal y solidario pagador de todas las obligaciones contraídas por LA PARTE LOCATARIA hasta la efectiva devolución del inmueble aunque este contratado hubiere vencido o se hubiere prorrogado, como así también de los gastos causídicos que demandare el juicio ejecutivo y el de desalojo.-----

18°.- Los contratantes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la aplicación e interpretación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en Pico Truncado, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción. -----

En prueba de conformidad se firman 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.