

## **CONTRATO DE LOCACION URBANA**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 01 días del mes de Noviembre de 2021 entre el Señor **EDUARDO FARINA SAINT SELVE**, DNI N° 22.528.694, constituyendo domicilio legal en Suipacha 644 PB D, CABA, provincia de Buenos aires, quien actúa por su propio derecho, en adelante denominado **EL LOCADOR**, por la otra la Señorita **ANGELA NATALIA MOLINA ORTIZ**, DNI N° 95.180.956, en adelante **LA LOCATARIA**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

1º.- **EL LOCADOR** cede en locación **LA LOCATARIA** un departamento ubicado en calle Suipacha 644 5to D, CABA, provincia de BUENOS AIRES, la cual consta de tres ambientes, dos dormitorios, living-comedor, baño, cocina completos. Se detalla en el Anexo I, adjunto al presente, el inventario de los bienes muebles, accesorios y artefactos que se encuentran en el inmueble locado, el cual una vez firmado por ambas partes, integra el presente contrato.-

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 2021** y hasta el **31 de Octubre de 2024**, por lo cual su vencimiento operará de pleno derecho cumplido dicho plazo sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de **EL LOCADOR**.-----

3º.- El alquiler mensual será de pesos treinta y cinco mil (\$ 35.000.-) 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. **EL LOCADOR** 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 **LA LOCATARIA**, 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 Banco Galicia, cuenta Caja de Ahorro N° 4013347-7 178-1, CBU 00701781-30004013347715. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque **LA LOCATARIA** se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente al mes completo. -----

5º.- **LA LOCATARIA** recibe el inmueble desocupado, y en excelente estado de aseo y conservación, esta refaccionado a nuevo. Recientemente pintado y con piso cerámico recién colocado; obligándose a mantener 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. **LA LOCATARIA** se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe. **LA LOCATARIA** se compromete a devolver el inmueble pintado de blanco en el mismo color que lo recibió.-----

6º.- **LA LOCATARIA** se obliga a no sub arrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, ni darle otro uso que el correspondiente al de vivienda familiar con un máximo de 4 habitantes, so pena de rescindirse el mismo.-----

7º.- **LA LOCATARIA** no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin el consentimiento previo por escrito de **EL LOCADOR**; las mejoras que se hicieren, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. **LA LOCATARIA** 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. -----

8º.- 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 **LA LOCATARIA**, quien deberá abonar el importe de estos a cada compañía de servicios. -----

9º.- Serán por cuenta del **LA LOCATARIA** la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso. **LA LOCATARIA** dará inmediata cuenta a **EL LOCADOR** 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.-----

10º.- **EL LOCADOR** no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarle a **LA LOCATARIA** o a sus familiares las roturas y/o desperfectos así como los accidentes

producidos en la propiedad. La LOCATARIA tiene conocimiento del Reglamento Interno de Convivencia del Edificio del que se le ha entregado una copia.-----

11º.- La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción a **EL LOCADOR** para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente de acuerdo a la normativa vigente, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. -----

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

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

14º.- Las partes acuerdan que en caso de que **LA LOCATARIA** 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, **LA LOCATARIA** abonará a **EL LOCADOR** 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 **LA LOCATARIA** notifica a **EL LOCADOR** la resolución con una antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada. -----

15º.- Se pacta que, en el caso de mora en el pago mensual, **LA LOCATARIA** abonará un interés compensatorio diario a favor de **EL LOCADOR** 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. -----

16º.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato **LA LOCATARIA** hace entrega en este acto a la **EL LOCADOR** de una suma equivalente a pesos treinta mil (\$30000.-) otorgando **EL LOCADOR** por el presente suficiente recibo en legal forma por el expresado importe. La suma que en este acto se entrega constituye un deposito 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 **LA LOCATARIA**. **EL LOCADOR** se obliga a restituir a **LA LOCATARIA**, una vez finalizada la locación por la causa que fuere y restituido el inmueble, la cantidad antes citada de pesos treinta mil (\$30000.-) previas deducciones a que hubiera lugar, en caso de corresponder. -----

17°.- El cumplimiento de las obligaciones de LA LOCATARIA se garantiza mediante la póliza de caución N°....., emitida por la Aseguradora PROVINCIA SEGUROS S.A., en lo referido a las siguientes cargas:

- Suma mensual del alquiler conforme contrato, desde el momento en que se haya dejado de abonar y hasta la desocupación del inmueble por parte de LA LOCATARIA o vencimiento del contrato, lo que ocurra primero.
- Depósito en garantía hasta un máximo de un 5% del monto total del contrato de alquiler en exceso de la suma entregada por LA LOCATARIA al LOCADOR por este concepto.
- Pago de expensas hasta un 15% del monto total del contrato.
- Servicios Públicos que recaigan sobre el inmueble, hasta un 5% del monto total del contrato.
- Ocupación indebida de hasta un 20% del monto total del contrato.

Todo lo expuesto con arreglo a las condiciones generales y particulares que forman parte integrante de la póliza de seguros y que LOCATARIA y LOCADOR aceptan al celebrar el presente.-----

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 CABA, 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.