

CONTRATO DE LOCACION URBANA

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 28 días del mes de Diciembre de 2023 entre el Señor **EDUARDO ALBERTO FARINA SAINT SELVE**, DNI N° 22.528.694, constituyendo domicilio legal en Bernardo de Irigoyen 650, CABA, provincia de Buenos aires, quien actúa por su propio derecho, en adelante denominado **EL LOCADOR**, por el otro el Sr. **JORGE LUIS HERNANDEZ**, DNI N° 20.645.050, en adelante **EL LOCATARIO**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

1º.- **EL LOCADOR** cede en locación a **EL LOCATARIO** un departamento ubicado en calle Suipacha 644 5 D, CABA, provincia de BUENOS AIRES, el cual consta de tres ambientes (2 dormitorio y living-comedor), baño y cocina completos.-----

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 **1º de Febrero de 2025** y hasta el **28 de Febrero de 2028**, 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 quinientos veintidós mil (\$ 522.000.-) para los primeros cuatro (4) meses de vigencia del presente contrato. El precio del alquiler mensual se actualizará cada cuatro (4) meses conforme al informe que dará mensualmente 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. **EL LOCADOR** realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de quince (10) días al vencimiento de cada semestre del presente contrato y se lo informará al **EL LOCATARIO**.-----

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 **EL LOCATARIO** se mudaran antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente al mes completo. -----

5º.- **EL LOCATARIO** 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. **EL LOCATARIO** se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe. **EL LOCATARIO** se compromete al momento de la entrega de la propiedad de entregar la cantidad de 40 litros de pintura blanca a **EL LOCADOR**.-----

6º.- **EL LOCATARIO** 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 no sea el estrictamente personal, so pena de rescindirse el mismo.-----

7º.- **EL LOCATARIO** 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. **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. **EL LOCATARIO** se compromete a no introducir ni mantener en el inmueble animales domésticos o mascotas de ninguna especie. El incumplimiento de esta cláusula será considerado como una infracción grave de las condiciones del presente contrato, facultando al locador a adoptar las acciones legales correspondientes. -----

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 **EL LOCATARIO**, quien deberá abonar el importe de estos a cada compañía de servicios--

9º.- Serán por cuenta de **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 **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.-----

10°.- **EL LOCADOR** 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. **EL LOCATARIO** tiene conocimiento del Reglamento Interno de Convivencia del Edificio del que se le ha entregado una copia.--

11°.- 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 con la normativa vigente, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. -----

12°.- 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.

13°.- Se pacta que, en el caso de mora en el pago mensual, **EL LOCATARIO** 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. -----

14°.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato **EL LOCATARIO** hacen entrega en este acto a **EL LOCADOR** de una suma equivalente a pesos quinientos veintidós mil (\$522.000.-) 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 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**. **EL LOCADOR** se obliga a restituir a **EL LOCATARIO**, una vez finalizada la locación por la causa que fuere y restituido el inmueble, la cantidad equivalente al del alquiler vigente en dicho mes, previas deducciones a que hubiera lugar, en caso de corresponder. -----

15°.- El cumplimiento de las obligaciones de **EL LOCATARIO** se garantiza mediante el GARANTE Sra. NADIA YAQUELIN MASH, DNI 22.699.776, con Domicilio en la calle Dr Kuster y Pueyrredon 22, Pico Truncado, Santa Cruz, quien se constituye en liso, llano, principal y solidario pagador de todas las obligaciones contraídas por **EL LOCATARIO** hasta la efectiva devolución del inmueble aunque este contrato hubiere vencido o se hubiere prorrogado, como así también de los gastos causídicos que demandare el juicio ejecutivo y el de desalojo.-----

16°.- 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.

LOCATARIO

GARANTE

LOCADOR