

CONTRATO DE LOCACION

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**, y por el otro la Sra. **ADRIANA MARIA GALEANO IDOYAGA, DNI N° 94.828.249**, en adelante **LA LOCATARIA**, han convenido celebrar el presente contrato de locación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

1°.- **EL LOCADOR** cede en locación a **LA LOCATARIA** una casa ubicada en Av. Capitán de Fragata Moyano 2115, Rada Tilly, provincia de Chubut, la que consta de cuatro habitaciones, un living, dos baños completos, una toilette, un lavadero y una cocina. El inmueble se alquila con una caldera, 12 radiadores de agua con sus respectivos elementos, un termotanque a gas de 120 lts., un termotanque eléctrico de 40 lts., un anafe con encendido eléctrico y un horno con encendido eléctrico. Todo en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento. También se entrega el inmueble con 21 spots de luz conexión Gu10, portón con motor eléctrico y mando a distancia (3 controles remoto de portón). Rejas con apliques de leones. También se entregan 2 controles remoto de alarma X28. La propiedad cuenta con los servicios de agua corriente, gas y energía eléctrica conectados y al día. -----

2°.- El término de este contrato es de veinticuatro (24) meses, contado desde el **1° de septiembre de 2024** y hasta el **31 de agosto de 2026**, por lo cual su vencimiento operará de pleno derecho cumplido dicho plazo sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de **EL LOCADOR**. -----

3°.- El alquiler mensual será de dólares estadounidenses mil doscientos (USD 1200.-) o su equivalente en pesos al valor del cambio del dólar MEP TIPO VENDEDOR BCRA al momento del pago del alquiler correspondiente. **En cuanto a las actualizaciones del monto del valor de locación, las partes pactan de común acuerdo revisar las mismas cada 6 (seis) meses, contados desde el inicio del presente contrato.** -----

4°.- El pago del alquiler se abonará por adelantado, deberá efectuarse del 1 al 10 de cada mes, mediante transferencia bancaria al Banco Galicia a nombre de Eduardo Alberto Farina Saint, con ALIAS: ca-moreno-farina, CBU: 0070178130004013347715,

para el depósito en pesos o a la cuenta con ALIAS: cd-moreno-farina, CBU: 0070178131004004563228, para depósitos en dólares estadounidenses (CUIL: 2322528694-9). En cuanto a las actualizaciones del valor de locación las partes pactan de común acuerdo revisar el mismo cada 6 (seis) meses. 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. -----

5°.- En el supuesto que **LA LOCATARIA** no abonare el alquiler en los plazos indicados, deberá pagar un interés punitivo por mora, desde el día de la mora hasta la fecha efectiva de pago, equivalente al 0,3% diario sobre el monto adeudado. La falta de pago de dos (2) mensualidades o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, facultará a **EL LOCADOR** a resolverlo, para lo cual se establece el pacto comisorio expreso, si no le conviniera exigir su cumplimiento y/o directamente iniciar la acción de desalojo; debiendo **LA LOCATARIA** desocupar el inmueble, reservándose **EL LOCADOR** el derecho de reclamar daños y perjuicios. Estarán a cargo de **LA LOCATARIA** el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y todo otro servicio que en el futuro deba instalarse en el inmueble. Los servicios deberán ser abonados puntualmente en sus respectivos vencimientos, debiendo la parte locataria exhibir los comprobantes de pago a la parte locadora, al tiempo que fuere abonado a su vencimiento. Los costos adicionales que produjeran la reconexión de los servicios por falta de pago quedan por cuenta y cargo de la parte locataria. -----

6°.- **LA LOCATARIA** recibe el inmueble desocupado, y en excelente estado de aseo y conservación, 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 realizar el mantenimiento y limpieza de la Caldera una vez al año antes del comienzo del invierno. El trabajo será realizado por personal idóneo notificando a **EL LOCADOR** la persona/empresa y la fecha en la que se realizará el trabajo. También **LA LOCATARIA** se compromete a realizar la limpieza frecuente de la guía y el motor del portón eléctrico, limpiando la tierra que se junte en la guía y el motor. A su vez **LA LOCATARIA** se compromete al momento de la entrega de la propiedad de entregar la cantidad de 60 litros de pintura blanca ALBA látex interior toque sublime o su equivalente en calidad a **EL LOCADOR**. -----

7°.- **LA LOCATARIA** se obliga a no subarrendar 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. -----

8°.- **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. -----

9°.- 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. -

10°. Serán por cuenta de **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. -----

11°.- **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. -----

12°.- 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. -----

13°.- 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.

14°.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del presente contrato **LA LOCATARIA** hace entrega en este acto a **EL LOCADOR** de una suma equivalente a dólares estadounidenses (\$1200.-) 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 **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 equivalente, previas deducciones a que hubiera lugar, en caso de corresponder. -----

15°.- El cumplimiento de las obligaciones de **LA LOCATARIA** se garantiza mediante el GARANTE Sr. GUILLERMO FEDERICO BERGOC, DNI 29.191.495, con Domicilio en la Av. Capitán de Fragata Moyano 2115, Rada Tilly, Chubut, quien se constituye en liso, llano, principal y solidario pagador de todas las obligaciones contraídas por **LA LOCATARIA** 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°.- **CLÁUSULA ESPECIAL DE VENTA**; Expresan las partes contratantes que el locatario sabe y conoce que el inmueble objeto del presente se encuentra en venta, por tal motivo permitirá las visitas que fuesen necesarias para lograr tal objetivo. Las visitas serán programadas con antelación y estarán a cargo del **Señor Guillermo G. Kaemena – Linkea Negocios Inmobiliarios**. Que es condición ESENCIAL que el locatario aceptare de plena conformidad dicha situación. Que acuerdan que en caso de que el inmueble se venda, el locatario será debidamente notificado de forma fehaciente a efectos de que, en el plazo de 90 días corridos a partir de la fecha de notificación, proceda a desocupar el inmueble. -----

17°.- 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 Comodoro Rivadavia, Chubut,
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