

CONTRATO DE LOCACION URBANA

En Pico Truncado, a 17 días de Febrero de 2024, entre **STELLA MARIS MORENO**, argentina, casada, DNI N° 16.067.781, domiciliada en Av. Moyano 2115, Rada Tilly, Provincia de Chubut, por una parte en adelante "LA LOCADORA" y **YOLANDA EMILSE SANCHEZ ZALAZAR**, argentina, soltera, DNI N° 32.537.619, domiciliada en Calle Roca 1244, Pico Truncado, Provincia de Santa Cruz. Por la otra parte denominada en adelante "LA LOCATARIA", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION sujeto a las siguientes clausulas y condiciones:

1º.- **LA LOCADORA** da en locación a **LA LOCATARIA** un inmueble de su propiedad ubicado en Calle San Martin N° 374 (solar trece de la manzana tres) de la Localidad de Pico Truncado, Departamento Deseado, Provincia de Santa Cruz, el que consta de tres habitaciones, dos baños y un galpón. Cuenta con los servicios de agua corriente, gas y energía eléctrica instalados y libres de deuda. -----

2º.- El plazo de la locación se establece en treinta y seis (36) meses. La posesión se hará efectiva a partir del 1 de Marzo de 2024, fecha en la cual **LA LOCADORA** entregará el inmueble a **LA LOCATARIA**. El vencimiento del plazo se operará de pleno derecho el día 28 de Febrero de 2027, sin necesidad de notificación ó requerimiento alguno por parte de **LA LOCADORA**.-----

3º.- El alquiler mensual será de pesos ciento treinta mil (\$ 130.000.-) para los primeros seis (6) meses de vigencia del presente contrato. El precio del alquiler mensual se actualizará cada seis (6) 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. **LA LOCADORA** realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de diez (10) días al vencimiento de cada semestre del presente contrato y se lo informará al **LA LOCATARIA**.-----

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 mudaran antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente al mes completo.-----

5°.- En el caso de que LA LOCATARIA dejara el inmueble abandonado en forma expresa y/o tácita, la locadora podrá penetrar en el bien alquilado en forma extrajudicial y previo inventario fehaciente y constatación del estado del inmueble, tomar la tenencia provisoria del inmueble, hasta que el magistrado interviniente le restituya la definitiva. La entrega de las llaves deberá justificarla LA LOCATARIA con documento escrito emanado de la locadora, siendo este el único medio de prueba.-----

6°.- El inmueble será destinado a COMERCIO estando prohibido cambiar su destino. En el caso de incumplimiento de dicha obligación, la locadora tendrá derecho a resolver el contrato con más los daños y perjuicios consiguientes y a realizar formal denuncia penal por usurpación y/o el delito de ocupación indebida o el cual tipifique la tenencia ilegítima de cualquier ocupante o tenedor. Igualmente la parte locataria no podrá ceder, transferir este contrato ni subarrendar total o parcialmente el inmueble, ya sea a título oneroso o gratuito. LA LOCATARIA renuncia en este acto a la facultad que otorga el art. 1598 del Código Civil. Tampoco podrá hacer modificaciones que alteren la estructura del inmueble, sin consentimiento escrito de la locadora, siendo todas las mejoras que se introdujesen a beneficio de la propiedad, sin derecho a reclamo alguno. Será causal de desalojo o rescisión del contrato además de las nombradas, el desarrollo de una actividad o comportamiento alguno que dañe la integridad del inmueble y/o perturbe a terceros. Para todo otro efecto que no se incluyan en este contrato LA LOCATARIA se deberá regir por los artículos del 1205 al 1201. Parágrafo 2° "Obligaciones del Locatario" del Código Civil y Comercial Argentino.-

7°.- El inmueble se entrega con todos los vidrios, llaves, herrajes, etc., obligándose LA LOCATARIA a devolverlo junto con las instalaciones, en el mismo estado que lo recibe, salvó los deterioros naturales originados por el buen uso y la acción del tiempo. Son por cuenta de LA LOCATARIA las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan y será responsable por las roturas de las instalaciones incluidos en la locación o por el extravío de los mismos, por su causa o de sus dependientes, asimismo deberá conservar el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas y sanitarias.-----

8°.- LA LOCADORA no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarle a la parte locataria, familiares, empleados o terceros, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en el inmueble alquilado, incluidos los provenientes de incendios en la propiedad. Correrá por cuenta de LA LOCATARIA asegurar los bienes de su propiedad contra riesgos de incendio, robo u otro que corresponda. La parte locadora se reserva el derecho a visitar el bien locado cada treinta días a fin de verificar su conservación.-----

9°.- Serán por cuenta de LA LOCATARIA todos los gastos judiciales o extrajudiciales originados por la falta de cumplimiento del contrato, independientemente de los que se originen por daños y perjuicios ocasionados a la propiedad.-----

10°.- LA LOCATARIA podrá hacer uso de la facultad prevista en el art. 8 de la Ley 23.091 (Resolución anticipada) en la medida que esté al día en el pago de sus obligaciones, luego de transcurridos los primeros seis meses de la relación locativa, abonando la indemnización que la ley exige, debiendo notificar el locatario a LA LOCATARIA con treinta días de anticipación su voluntad de rescindir anticipadamente. Antes de los primeros seis (6) meses de vigencia del contrato, conforme a la Ley N° 23.091 no se permite la rescisión.-----

11°.- El Sr. SERGIO ANDRES FRELLE, argentino, DNI 28.004.768, domiciliado en calle Quinteros 325 Pico Truncado, Santa Cruz, y la Sra. EVA GRISELDA SANCHEZ ZALAZAR argentina, DNI 30.007.556, domiciliada en Barrio Juan Domingo Perón casa 72, Pico Truncado, Santa Cruz se constituyen ambos en lisos, llanos principales y solidarios pagadores de todas las obligaciones contraídas por LA 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.-----

12°.- En caso de fallecimiento o falencia y/o falta de responsabilidad comprobada de la persona obligada por la cláusula anterior, LA LOCATARIA deberá presentar otro pagador solidario que represente garantía suficiente para LA PARTE LOCADORA, dentro de los 30 días de que el hecho acaeciere. Si así no se hiciera, este contrato quedara resuelto de pleno derecho.-----

13°.- LA LOCATARIA abonara a LA LOCADORA, la suma de pesos ciento treinta mil (\$130.000,-) en calidad de depósito, los que se harán efectivos en el mes de Marzo 2024, sirviendo este contrato como carta de pago y suficiente recibo. Al finalizar el contrato y al reintegrar LA LOCATARIA la propiedad completamente desocupada, previas las deducciones por daño y gastos de servicios a que hubiera lugar, esta suma le será devuelta sin indexar.-

14°.- Para todos los efectos derivados del presente contrato, LA LOCATARIA constituye domicilio especial en el inmueble dado en locación y LA LOCADORA en el indicado en el encabezamiento, y se someten para dirimir cualquier divergencia a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en la ciudad de Pico Truncado, con renuncia expresa a

cualquier otro fuero o jurisdicción. En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y al mismo efecto, en el lugar y fecha indicados al comienzo.-----

De conformidad y previa lectura y ratificación, se firma el presente, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto.-----

LOCADOR

LOCATARIO

GARANTE 1

GARANTE 2