**Contrato de Locación.**

En CABA, a los 19 días del mes de Marzo del 2021, entre **STELLA MARIS MORENO**, argentina, casada, DNI N° 16.067.781, domiciliada en Bernardo de Irigoyen 650, CABA, por una parte en adelante “LA PARTE LOCADORA” y **BOWEN LI**, argentino, casado, DNI N° 19.018.579, domiciliado en Pasteur 243, CABA. Por la otra parte denominada en adelante “LA PARTE LOCATARIA”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION sujeto a las siguientes clausulas y condiciones.---------------------------------------------------------------

**PRIMERA. INMUEBLE: LA PARTE LOCADORA** da en locación a **LA PARTE LOCATARIA** un inmueble de su propiedad ubicado en Suipacha 211 piso 8 dpto i, CABA, Provincia de Buenos Aires, el que consta de dos habitaciones, un living comedor, un baño y una cocina completa. Cuenta con los servicios de agua corriente, gas y energía eléctrica instalados y libres de deuda. ---------------------------

**SEGUNDA. PLAZO**: El plazo de la locación se establece en veinticuatro (24) meses. La posesión se hará efectiva a partir del 1 de Mayo de 2021, fecha en la cual **LA PARTE LOCADORA** entregará el inmueble a **LA PARTE LOCATARIA**. El vencimiento del plazo se operará de pleno derecho el día 30 de Abril de 2023, sin necesidad de notificación ó requerimiento alguno por parte de **LA PARTE LOCADORA**.--------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO. PRECIO – FORMA DE PAGO – TASAS – SERVICIOS**: El costo de la locación se establece en la suma de PESOS TREINTA Y TRES MIL ($33.000,-) mensuales para los primeros doce meses. Para los segundos doce meses desde Mayo 2022 hasta la finalización de este contrato es de PESOS TREINTA Y NUEVE MIL SEICIENTOS ($39.600.-) mensuales. Los montos pactados deberán ser abonados mensualmente por **LA PARTE LOCATARIA** dentro de los diez primeros días de cada mes, por período adelantado, por medio de transferencia bancaria a **LA PARTE LOCADORA**, o en cualquier otro medio que indicare en el futuro, notificado mediante comunicación fehaciente con por lo menos cinco (5) días de antelación al vencimiento del plazo. En el supuesto que el LOCATARIO no abonare el alquiler en los plazos indicados, deberá pagar un interés punitorio 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 la locadora 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 la locadora el derecho de reclamar daños y perjuicios. Estarán a cargo de la parte locataria el pago de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, Expensas y todo otro servicio que en el futuro deba instalarse en el inmueble. Los servicios y expensas 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 abonados a su vencimiento (MENSUALMENTE). Toda interrupción en la prestación de cualquiera de los servicios por falta de pago implicara para el locatario una multa diaria de $500,- hasta tanto se restablezca el mismo y el pago de la reconexión del servicio.------------------------------------------------------------------------

**CUARTO:** Las partes dejan constancia que, considerando el fin de la convertibilidad dispuesta por la Ley de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario N°25.561, la previsión del Art. 1° de la Ley de Locaciones Urbanas N°23.091 en virtud de la cual el precio del alquiler debe ser establecido en moneda de curso legal al momento de concretarse, la prohibición contenida en el Art. 7 de la Ley N° 23.928 modificada por Ley N° 25.561 de aplicar actualización monetaria, indexación de precios, variación de costos o re potenciación de deudas y el panorama de incertidumbre con relación a la evolución futura de la economía del país y la posibilidad cierta de un futuro procesó inflacionario, es intención de las partes mantener u asegurar una constante equidad de las contraprestaciones recíprocas. Por tal motivo, en caso de que en el futuro resultase factible la actualización del precio locativo, la misma será afectada conforme al índice de precios al consumidor informado por el INDEC, tomando como basé el mes inmediato anterior a la fecha de pago. Sin prejuicio de ello, si subsistiendo el actual esquema legal se produjese un desfasaje del valor locativo del inmueble, de mutuo consenso y de buena fe, en un todo de acuerdo a los principios de los arts. 1197 y 1198 del C.C., las partes convienen expresamente que dicho importe será re negociado cada seis (6) meses, para lo cual se tomará como base para la negociación los valores del mercado a esa fecha.--------------------------------------------

**QUINTA:** el alquiler se pacta por periodo de mes entero y aunque la parte locataria desocupare el inmueble antes de finalizar un mes ya iniciado, abonara íntegramente el alquiler de ese mes.-------------------------------------------------------------

**SEXTA:** en el caso de que la parte 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 parte locataria con documento escrito emanado de la locadora, siendo este el único medio de prueba.---------------------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO:** el inmueble será destinado a VIVIENDA 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 prejuicios 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 parte 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 parte LOCATARIA se deberá regir por los artículos del 1205 al 1201. Parágrafo 2° “Obligaciones del Locatario” del Código Civil y Comercial Argentino.-------------------------------------------

**OCTAVA:** el inmueble se entrega con todos los vidrios, llaves, herrajes, etc., obligándose la parte 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.--------------------------------------------------------------

**NOVENA:** la parte 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 parte 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.

**DÉCIMA:** serán por cuenta de la parte 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.------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMOPRIMERA:** la parte 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 locadora con treinta días de anticipación su voluntad de rescindir anticipadamente el contrato. Antes de los primeros seis (6) meses de vigencia del contrato, conforme a la Ley N° 23.091 no se permite la rescisión.------------------------

**DECIMOSEGUNDA: GARANTÍAS**: la Sra. WANLI JIN, China, DNI 94.664.186, domiciliada en Suipacha 211 piso 8 dpto i, CABA, y la Sra. CONGCONG LI, China, Pasaporte EE5352187, domiciliada en Juana Manso 1580 Boulevar 2 piso 3 dpto 2, CABA se constituyen ambos en lisos, llanos, principales y solidarios pagadores 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.----------------------------------------------------------------------------

**DECIMOTERCERA:** en caso de fallecimiento o falencia y/o falta de responsabilidad comprobada de la persona obligada por la cláusula anterior, LA PARTE 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 hiciere, este contrato quedara resuelto de pleno derecho.--

**DECIMOCUARTA: DEPÓSITO Y GASTOS ADMINISTRATIVOS:** LA PARTE LOCATARIA abonara a LA PARTE LOCADORA, la suma de PESOS TREINTA Y TRES MIL ($33.000,-) en calidad de depósito, los que se harán efectivos el día 19 de Marzo 2021, sirviendo este contrato como carta de pago y suficiente recibo. Al finalizar el contrato y al reintegrar LA PARTE 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.------------------

**DECIMOQUINTA:** para todos los efectos derivados del presente contrato, LA PARTE LOCATARIA constituye domicilió especial en el inmueble dado en locación y LA PARTE LOCADORA en el indicado en el encabezamiento, y se someten para dirimir cualquier divergencia a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con asiento en CABA, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.---------

**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