**Contrato de Locación.**

En Rada Tilly, a 4 días de Diciembre de 2019, entre **STELLA MARIS MORENO**, argentina, casada, DNI N° 16.067.781, domiciliada en Suipacha 211, CABA, Provincia de Buenos Aires, por una parte en adelante “LA PARTE LOCADORA” y **ANALIA GISEL VALENZUELA,** argentina, casada, DU N° 27.814.609, domiciliada en calle Fragata Sarmiento 918, Ciudad de Rada Tilly, Provincia de Chubut. 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 calle Av. Moyano 2115 de la Ciudad de Rada Tilly, Provincia de Chubut, el que consta de cuatro habitaciones, dos baños completos, un toilette, una lavadero y una cocina. El inmueble se alquila con una caldera, 12 radeadores de agua con sus respectivos elementos, un termotanque a gas de 120 lts., un termotanque electrico de 40 lts., un anafe con encendido electrico y un horno con encendido electrico. Todo en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento. Tambien se entraga el inmueble con 21 spots de luz conexión Gu10, porton electrico y rejas con apliques de leones (3 controles remoto de porton) y 2 controles remoto de alarma X28 (alarma desconectada y sin bateria). Cuenta con los servicios de agua corriente, gas y energía eléctrica.----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA. PLAZO**: El plazo de la locación se establece en veinticuatro (24) meses. La posesión se hará efectiva a partir del 01 de Diciembre de 2019, 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 Noviembre de 2021, 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 serán abonados en cuotas mensuales iguales y consecutivas. Para los primeros seis meses de PESOS CINCUENTA MIL ($50.000,-). A partir de Junio 2020 a Noviembre 2020 (incluido) serán de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL ($55.000.-). A partir de Diciembre 2020 a Mayo 2021 (incluido) serán de PESOS SESENTA MIL QUINIENTOS ($60.500.-). A partir de Junio 2021 a Noviembre 2021 (incluido) serán de PESOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA ($66.550.-). Los montos pactados deberán ser abonados mensualmente por **LA PARTE LOCATARIA** dentro de los diez primeros días de cada mes, por período adelantado, en el domicilio de **LA PARTE LOCADORA**, constituido en el presente, o en cualquier otro 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, 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. Toda interrupción en la prestación de cualquiera de los servicios por falta de pago implicara para el locatario una multa diaria de $1000,- hasta tanto se restablezca el mismo.---------------------------------------

**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 o 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. 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 FAMILIAR 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. 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. Párrafo 2° “Obligaciones del Locatario” del Código Civil y Comercial Argentino.--------------------------------------------

**OCTAVA:** el inmueble se entrega en perfecto estado de conservación y aseo, 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 parte 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.------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMOPRIMERA:** RESOLUCION ANTICIPADA. Para todo efecto de una Resolución anticipada o Extinción de la locación las partes deberán cumplir con lo expresado en los artículos del 1217 al 1221. Sección 6° “Extinción” del Código Civil y Comercial Argentino. -------------------------------------------------------------------------------

**DECIMOSEGUNDA: GARANTÍAS**: el Señor **DANIEL ALEJANDRO DIAZ**, argentino, casado, DU N° 24.302.680, domiciliado en calle Fragata Sarmiento 918, Ciudad de Rada Tilly, Provincia de Chubut, se constituye en liso, llano principal y solidario pagador 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 $50.000,- en calidad de depósito, los que se harán efectivos en el mes de Diciembre 2019. -----------------

**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 la ciudad de Comodoro Rivadavia, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.------------------------------------------------------------------------------------

**DE CONFORMIDAD** y previa lectura y ratificación, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y al mismo efecto, en el lugar y fecha indicados al comienzo.--------

LOCADOR LOCATARIO GARANTE