

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sr. **BUSTOS, RODRIGO TOMAS, D.N.I. N° 36.431.786, CUIL N°: 20-36431786-8**, con domicilio especial en Figueroa Alcorta N° 261, de esta ciudad, que en adelante se denominará EL LOCADOR, por una parte y por la otra el Sr. **NIEVA, HUGO ALBERTO, D.N.I. N° 17.385.787, CUIL N°: 20-17385787-0**, que en adelante se denominará el LOCATARIO o INQUILINO, se ha convenido en celebrar el presente contrato de locación, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación al LOCATARIO, y éste acepta, un inmueble designado como **ASUNCION N° 1415, PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO "A", B° SAN VICENTE**, de esta ciudad, para habitarlo exclusivamente con su familia que se compone de los miembros indicados aparte, comprometiéndose el INQUILINO, a no albergar otras personas no pudiendo destinarlo a ningún otro fin, siendo intransferible para el mismo quedándole prohibido ceder el presente contrato, o sub-arrendar total o parcialmente la unidad locada.

SEGUNDA: El término del presente contrato se fija de común acuerdo por el término de **TREINTA Y SEIS (36) MESES**, seguidos y consecutivos, a contar desde el día **01 de DICIEMBRE de 2023**, por lo que su vencimiento operará de pleno derecho el día **30 de NOVIEMBRE de 2026**, fecha ésta en que el LOCATARIO deberá hacer entrega del inmueble locado sin necesidad de notificación o requerimiento alguno, libre de personas, con los impuestos, tasas, expensas ó gastos comunes y servicios, sean públicos, privados o mixtos, totalmente pagos y cancelados y/o cosas que hayan sido puestas por él o que de él dependan y con sus pisos, herrajes, llaves, vidrios, instalaciones sanitarias, desagües pluviales, instalaciones de agua, electricidad y cloacas, todo en perfecto estado de conservación, uso, higiene y habitabilidad, además de devolverlo recién pintado al látex en paredes y techos, todo a entera satisfacción del

LOCADOR.

TERCERA: El precio de la presente locación, se pacta en la suma mensual de pesos **CIENTO TREINTA MIL (\$130.000.-)**.

CUARTA: Durante el primer semestre de vigencia del contrato, la suma pactada en la cláusula anterior, no sufrirá variación alguna. A partir del segundo semestre (periodo número siete) del contrato en adelante, el alquiler pactado en la cláusula anterior será actualizado cada periodos de seis meses. Los ajustes deberán efectuarse según indique el INDICE PRECIOS DEL CONSUMIDOR publicado en la pagina web del INDEC acumulado de los ultimos seis meses anteriores al periodo correspondiente de ajuste.

QUINTA: EL CANON LOCATIVO MENSUAL vence los días nueve (9) de cada mes y deberá ser abonado por EL LOCATARIO por adelantado en el domicilio del LOCADOR, sin necesidad de requerimiento alguno. Sin embargo el INQUILINO podrá pagar el alquiler dentro de los primeros nueve (9) días de cada mes, vencido este plazo los intereses por mora se aplicaran desde el día uno (1º) de cada mes. Los pagos que se acepten fuera de término lo serán sin renuncia a la facultad de rescisión adquirida por el LOCADOR, como los demás derechos derivados de tal circunstancia, aún cuando se acepten sin reserva. Los días corridos desde la fecha de celebración del contrato hasta el último día del primer mes, se abonarán fraccionadamente, para continuar en lo sucesivo por mes calendario completo. Los pagos que se reciban lo serán sin renuncia al cobro de los intereses correspondientes.

PAGOS ELECTRÓNICOS U OTROS: En el caso de que el LOCATARIO utilizare sistemas de pago, SIRO y/o cualquier método electrónico de pago, transferencias bancarias, etc., deberá presentar comprobante de la transacción, y se computara el pago una vez hecho efectivo la transacción electrónica.

SEXTA: TASAS Y SERVICIOS: Las tasa y servicios (como aguas cordobesas, etc), los toma a su cargo el LOCATARIO como parte integrante del canon locativo, conjuntamente con las cargas y contribuciones que la actividad desarrollada por éste en el inmueble locado, incluso las multas (que afecten el inmueble o las actividades desarrolladas en el mismo) que pudieren imponer las autoridades municipales, provinciales, o nacionales por infracciones de su parte a las Ordenanzas y leyes vigentes al tiempo de su aplicación. Estos rubros deberán ser abonados al LOCADOR con tres días de anticipación al respectivo vencimiento de los mismos, que es un hecho de público y notorio. Si el pago no se efectúa en dicho término son a cargo del LOCATARIO todos los recargos y multas derivados de la falta de pago oportuno. No encontrándose al día en el pago de los mismos no será viable el pago de los alquileres. Cuando el locatario efectúe un pago incompleto (cualquiera sea el modo de pago), la inmobiliaria queda facultada para rechazar el mismo o imputar las sumas entregadas, en la forma que considere pertinente, pudiendo primero imputarlas a gastos y honorarios, luego a intereses, impuestos, tasas, servicios y expensas comunes de corresponder y finalmente a los alquileres.

SÉPTIMA: Los servicios de energía eléctrica y de gas natural serán por cuenta del LOCATARIO, quien se obliga a solicitar tales servicios a su nombre a las Empresas o entidades que los presten, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del presente, debiendo exhibir al LOCADOR el comprobante respectivo. El LOCATARIO será responsable de cualquier perjuicio ocasionado al LOCADOR y/o al inmueble locado, como consecuencia del no cumplimiento en término de la solicitud de los servicios en el plazo indicado. Asimismo, al día de pago de cada período de alquiler deberá exhibir la facturación vencida a esa fecha con la constancia de encontrarse paga, requisito sin el cual no se aceptará el pago de los alquileres. Al restituir el inmueble locado debe presentar la constancia de baja de los servicios expedida por los respectivos prestadores.-----

OCTAVA: Las expensas comunes ordinarias que gravan a la unidad locada, serán a cargo exclusivo del LOCATARIO, quien deberá respetar el reglamento de Co-propiedad e interno del edificio que declara conocer. Asimismo, al día de pago de cada período de alquiler deberá presentar el comprobante de pago otorgado por el respectivo administrador del último periodo vencido a esa fecha con la constancia de encontrarse paga, requisito sin el cual no se aceptará el pago de los alquileres. Al restituir el inmueble locado deberá presentar la constancia de libre deuda otorgado por la administradora respectiva.-----

NOVENA: Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder se conviene que el presente contrato es título ejecutivo hábil para perseguir el cobro de las obligaciones asumidas por el LOCATARIO desde la cláusula Tercera en adelante.-----

DÉCIMA: Se conviene que el atraso en el pago del alquiler o de cualquiera de las demás obligaciones, producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno. Además de los gastos administrativos y/o gestión de cobranzas y gastos de cualquier intimación a que diere lugar, las obligaciones devengarán, a la fecha de su efectivo pago el interés punitivo del 0,60 % diario.-----

DÉCIMA PRIMERA: El LOCATARIO declara recibir el inmueble en buenas condiciones, manifestando haberlo visitado y examinado, estando conforme con él. Se deja constancia que el mismo se encuentra desocupado y recién pintado (paredes, techo y todas las aberturas), estando todos sus accesorios en buen estado de funcionamiento según detalle: **Se ingresa al departamento por puerta de vidriada con marco de aluminio blanco, la misma posee cerradura marca "Kallay" con picaporte de plástico, accedemos a la cocina-comedor: pisos revestidos en cerámicos y zócalos claros, sus paredes y techo están recién pintados en látex para interior color blanco, posee ventana al frente vidriada con marco de aluminio blanco, amplia de doble hoja de vidrio corrediza con marcos de aluminio blanco, se ilumina este sector con lámpara, la cocina-comedor encontramos portero eléctrico color blanco fijado a la pared, nuevo, funcionando. En este mismo ambiente también se encuentra el sector del lavadero el cual posee: conexión para lavarropas para la carga y descarga de agua, posee así mismo mesada de granito con mueble bajo mesada, todo nuevo en perfecto estado de conservación y funcionando, así como también un termo tanque de gas natural. En el sector de la cocina presenta una mesada de granito nueva, con mono comando nuevo, con piletta de acero inoxidable nueva. Mueble de madera maciza laminado, bajo mesada, de puertas con bisagras, dicho mueble presenta un estante interior de melanina color blanco, artefactor de cocina color blanca con cuatro hornallas, horno con bandeja de horno, se entrega limpia y funcionando, este ambiente tiene sus paredes recién pintadas en látex para interior color blanco. Hacia la derecha por pasillo de distribución accedemos por puerta de madera maciza marco de chapa recién pintados en esmalte sintético color blanco y con picaporte marca "Acytra" al baño, el mismo se encuentra revestido en pisos y paredes en cerámico y su techo recién pintado en látex interior color blanco. Posee los siguientes accesorios, todos nuevos: Piletta lavamanos con pie cubre caños, ambos en cerámica blanca con canilla cromada empotrada, barral de acero inoxidable con soportes también del mismo material, espejo, inodoro y bidet de cerámica blanca, porta rollo de acero inoxidable y porta toalla de acero inoxidable, mezclador de ducha y ducha cromados empotrados, siendo todo nuevo. Regresando, accedemos al dormitorio por puerta placa de madera maciza y marco de chapa recién pintados en esmalte sintético blanco, dicho ambiente posee sus pisos revestidos en cerámicos claros, paredes recién pintadas en látex para interior color blanco, posee ventanal de doble hoja de vidrio corrediza con marco de aluminio blanco, posee placar amplio con doble hoja corrediza de madera maciza recién pintadas en color blanco con esmalte sintético, posee divisores interiores de madera con perchero, con sus correspondientes tomacorrientes y llaves de encendido de luz todo nuevo, posee además patio interno con piso revestido en cerámicos claros, paredes recién pintadas en latex para exterior. En la parte delantera del ingreso al departamento posee un espacio de uso exclusivo para estacionar un vehículo. Se prohíbe al LOCATARIO la obstrucción del paso de uso común. Se entregan todos los accesorios correspondientes a las distintas instalaciones en perfecto estado de uso y conservación.-----**

DÉCIMA SEGUNDA: El LOCATARIO se obliga a dejar abonado al restituir el inmueble el importe de los objetos que falten y de los deterioros ocasionados. Es obligación del mismo restituirlo, en las mismas condiciones en que lo recibe, se deja aclarado que el pintor será seleccionado por la LOCADORA, el cual evaluará un presupuesto de mano de obra para dicha unidad que incluirá, aberturas, paredes, techo, en caso de controversia, se solicitara dos presupuestos más a profesionales y la LOCATARIA abonará el promedio de los tres presupuestos al pintor seleccionado por la LOCADORA.-----

DÉCIMA TERCERA: El LOCATARIO no podrá efectuar ninguna innovación ni alteración en el departamento, sin el previo consentimiento por escrito del LOCADOR y todas las mejoras que el inquilino introdujera, aun debidamente autorizado, quedarán en beneficio exclusivo del LOCADOR, sin derecho por parte del INQUILINO o de terceros a indemnización alguna. Tampoco podrá sin previo consentimiento por escrito del LOCADOR, introducir o incorporar al inmueble locado, en su parte interna o externa, accesorios que por sus características sean susceptibles de causar daño a la estructura o seguridad del mismo, o a terceros en su persona y/o bienes.-----

DÉCIMA CUARTA: El LOCATARIO permitirá al LOCADOR o a quien lo represente a la inspección de la propiedad, cuando éste lo estime necesario, y el acceso a ella a los fines de los trabajos referidos en la cláusula décima quinta y décima sexta, cuando por incumplimiento de las mismas, el LOCADOR considere necesario hacerlos por sí y a cargo del INQUILINO. En caso de producirse algún desperfecto que afecte a la misma, el LOCATARIO está obligado a comunicarlo por escrito al LOCADOR, dentro de las veinticuatro horas de producido.-----

DÉCIMA QUINTA: El importe de los gastos que irrogue el buen mantenimiento y conservación del inmueble, son a cargo del LOCATARIO y todo entorpecimiento o desperfecto en las cloacas, cámara séptica, pozo absorbente, servicio de agua, instalación eléctrica, deterioro de caños, muros, vidrios, cristales de seguridad o vidrieras, herrajes, puertas o instalaciones o cualquier otro elemento o accesorio de la propiedad, serán reparados o cambiados por éste dentro de los cinco días de producidos, siempre que los mismos no se hubiesen producido por causas imputables al LOCADOR. Si el LOCATARIO no diere cumplimiento a esta obligación, podrá hacerlo el LOCADOR por cuenta de aquél, quien deberá satisfacer el importe de los gastos, en el momento de serle presentada la cuenta respectiva.-----

DÉCIMA SEXTA: La obligación de mantener la propiedad en buen estado, es a cargo del LOCATARIO. Respecto a reparaciones urgentes -siempre que las mismas no sean de mero mantenimiento y/o relacionadas a daños causados por el locatario y/o personas introducidas por el al inmueble y/o terceros-, EL LOCATARIO deberá comunicar la existencia del daño en forma inmediata al LOCADOR, todos los plazos establecidos a los fines de que el LOCADOR responda a los reclamos pertinentes, deberán contarse a partir del día hábil siguiente al de la recepción de la notificación.-----

Ningún gasto realizado por el LOCATARIO será oponible, ni compensable con otras sumas adeudadas AL LOCADOR, sin la previa participación de este sobre su realización.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: La falta de cumplimiento oportuno de cualquiera de las cláusulas de este contrato, faculta al LOCADOR a rescindir el mismo, sin perjuicio de exigir indemnización por daños y perjuicios. En caso de consignación de llaves extrajudicial y/o judicial, cualquiera sea su causa, el alquiler será exigible hasta que el LOCADOR retome la tenencia real, efectiva y definitiva de la propiedad, en las condiciones materiales establecidas en el contrato de locación. El tiempo que insuman las reparaciones a realizarse sobre el inmueble será considerado como restitución tardía y se verá afectado por la misma multa allí establecida, que será sumada a los daños y perjuicios derivados de este hecho.-----

DÉCIMA OCTAVA: EL LOCATARIO podrá transcurridos los (6) seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir la contratación debiendo notificar en forma fehaciente al LOCADOR su voluntad en este sentido con treinta (30) días de anticipación. EL LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria en la primera mitad de la vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocuparse el inmueble y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo.- En caso de que el LOCATARIO no respetare el plazo de preaviso establecido a los fines de la rescisión contractual deberá abonar el canon locativo correspondiente a ese plazo.-----

Si EL LOCATARIO transcurridos los seis primeros meses de contrato, notificare esta voluntad de rescindir con tres meses de anticipación a la fecha de rescisión, no deberá abonar suma alguna en concepto de indemnización por dicho concepto.-----

DÉCIMA NOVENA: Ante la falta de restitución del inmueble locado en los plazo y condiciones acordados por las partes, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR en concepto de cláusula penal moratoria, la suma diaria que resulte de dividir el importe de tres alquileres debidamente actualizados al momento en que finalmente se haga la restitución, por treinta (30). Dicha cláusula penal será acumulable con la indemnización de daños y perjuicios en caso de corresponder.-----

VIGÉSIMA: La Sra. NIEVA GIGENA, FLORENCIA GUADALUPE, D.N.I. N° 39.473.775, CUIL N° 27-39473775-0, que constituyen domicilio especial en calle Agustín Garzón N° 1748, Planta baja, Departamento 1, Barrio San Vicente, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, y el Sr. VALDEZ, ANTONIO DEL VALLE, D.N.I. N° 22.796.255, CUIL N° 20-22796255-1, que constituye domicilio especial en calle Av. Pablo Ardizzone N° 7083, Barrio Parque Don Bosco, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, se constituyen indistintamente en fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todas las obligaciones emergentes del presente contrato, inclusive las costas judiciales y/o extrajudiciales renunciando desde ya a los beneficios de excusión, división, interpelación y aviso previo y a las demás que la ley acuerda a los fiadores y hasta tanto el inmueble sea entregado al LOCADOR,

desocupado, en forma definitiva, sin deudas ni gravámenes de ninguna naturaleza y en las condiciones convenidas, firmando conjuntamente con los contratantes en prueba de conformidad. Asimismo todos los fiadores en forma expresa declaran que en caso de que por abandono o fallecimiento del locatario, la relación locativa fuere continuada por quien habite el inmueble locado y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante al año previo de producirse el abandono o fallecimiento (art. 1.190 Código Civil), éstos continuarán afianzando las obligaciones asumidas en el presente en la misma forma y con idéntico alcance que lo hacen para el locatario. El LOCADOR tendrá derecho a exigir el reemplazo del o de los fiadores, por otros, uno de los cuales, al menos deberá ser propietario de inmueble libre de gravámenes, en caso de fallecimiento, desaparición, insolvencia, etc. de los constituidos. El/los garante/s Sr./es. caerá/n automáticamente en tales supuestos si gravare/n o vendiere/n su/s propiedad/es. En tales casos, dentro de los diez días de notificado el LOCATARIO, deben el/los garante/s sustitutos suscribir el contrato en tal carácter en las condiciones de la presente cláusula. Si así no lo hicieren, el LOCADOR, tendrá derecho a rescindir el contrato por culpa del inquilino y exigir la restitución del inmueble.-----

VIGÉSIMA PRIMERA: Ningún cambio de domicilio será válido, si el INQUILINO y/o fiadores no prueban su notificación en forma fehaciente al LOCADOR por acuse recibo de éste, no admitiéndose ninguna otra prueba, ni aún por la circunstancia de dirigirse correspondencia a otra dirección.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA: RENOVACION DEL CONTRATO: Dentro de los tres (3) últimos meses de relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente, comunicando su decisión en forma fehaciente al LOCADOR con quince (15) días de anticipación. Se deja expresamente establecido que a los fines de que el LOCATARIO ejerza conforme a derecho este beneficio, el alquiler ofrecido por el mismo nunca podrá ser inferior al último mes abonado en concepto de locación con las el índice de actualización vigente a la fecha de acordar la renovación.-----

VIGESIMA TERCERA: El INQUILINO y/o fiadores renuncian al fuero federal y a cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles y se someten a los Tribunales Ordinarios de esta ciudad de Córdoba, constituyendo domicilios especiales a todos los efectos del presente, el INQUILINO y aún para las consecuencias del mismo, posteriores a la efectiva desocupación de la propiedad, en el inmueble locado y el LOCADOR en el domicilio arriba mencionado o donde posteriormente indique.-----

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y al sólo efecto de su cumplimiento, en la ciudad de Córdoba, a 22 días del mes de Enero del año Dos Mil veinti cuatro.-----

LOCADOR
BUSTOS, RODRIGO TOMAS
D.N.I. Nº 36.431.786
CUIL Nº: 20-36431786-8

FIADOR
NIEVA GIGENA,FLORENCIA GUADALUPE
D.N.I. Nº 39.473.775
CUIL Nº 27-39473775-0

LOCATARIO
NIEVA, HUGO ALBERTO
D.N.I. Nº 17.385.787
CUIL Nº: 20-17385787-0

FIADOR
VALDEZ, ANTONIO DEL VALLE
D.N.I. Nº 22.796.255
CUIL Nº 20-22796255-1