**CONTRATO DE LOCACION**

Entre el Señor **VICTOR HUGO SORAIRE**, D.N.I. N° 12.918221, argentino, mayor de edad, con domicilio Pje. Félix Frías No. 358, de esta ciudad, en adelante la **“PARTE LOCADORA”**, y la señora **MARIA ANDREA CORDOBA**, C.U.I.L. N° 27-23280925-1, argentina, mayor de edad, con domicilio en el inmueble de locación sito en la calle Avda. Mitre No. 850 – Piso 3- Dpto “C”, de esta ciudad, y el señor **JOSE MARIA SALVATIERRA**, C.U.I.L. No. 20-38487332-5, argentino, mayor de edad, con domicilio en Ecuador No.2950- 8vo. “A” – de la ciudad de San Miguel de Tucumán, por la otra parte y en adelante los **“LOCATARIOS”**, y la señora **MARIA ROSA BARRIENTOS**, C.U.I.L. N° 27-10013983-4, argentina, mayor de edad, con domicilio en Mza. 9- Casa sector 13 4 Bo. Lomas de Tafí- Tucumán, y el señor **GUSTAVO MIGUEL EDUARDO ESTRADE, C.U.I.L No. 20-21746437-5**, argentino, mayor de edad, con domicilio en Sector 7- Mza. 4- Casa 5- Bo. Lomas de Tafí, Tucumán, en adelante el “FIADOR”; convienen en celebrar el presente contrato de locación que estará sujeto a las siguientes cláusulas: --------------------------------------------

**PRIMERA (I- OBJETO) 1-1-** El LOCADOR da en locación los LOCATARIOS, La PARTE LOCADORA manifiesta ser propietaria de un inmueble ubicado en Avda. Mitre 850- piso 3- dpto. “C”, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Padrón inmobiliario Provincial: 324844 el que consta de: dos (2) dormitorios con placares a pared completa, living comedor, cocina con muebles bajo y sobre mesada y artefacto de cocina marca LONGVIE 4 hornallas y horno visor, extractor de cocina marca Eslabón de Lujo a estrenar, 1 (uno) baño con manguera hidro, todas las paredes revestidas de cerámico y espejo empotrado, balcón, termo tanque marca “DOMEC” de 150 lts a gas. La unidad se encuentra recién pintada y en perfecto estado de conservación. Los “LOCATARIOS” declaran haber visitado y examinado dicho inmueble encontrándose satisfecho y conforme en las condiciones que se encuentra. Tanto la UNIDAD LOCADA, como las cosas incorporadas separables, se entregan en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento. Al restituirla, dejaran los LOCATARIOS todo en el mismo estado recibido, recién pintado todo de color blanco con pintura látex de marca Alba o similares, salvo deterioros, que causen el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante, mas los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. El LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte del inquilino; El LOCADOR hará uso de la facultad de convivencia con la mayor prudencia, notificando a Los LOCATARIOS con 48has de antelación -------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA (DESTINO)** La UNIDAD LOCADA sólo podrá destinarse a vivienda personal de los LOCATARIOS y su familia. ------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERA (TRANSMISIONES)** Están prohibidas cualesquieras sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo titulo y el cambio del destino habitacional. -------------------------------

**CUARTA: (PLAZO)**. Las partes convienen que la presente locación se extenderá por TRES AÑOS (plazo mínimo/ 36 meses), desde el día 01/04/2021 hasta el día 31/03/2024, inclusive (art. 1198, CCyCN). ------------------------------------------------------

**QUINTA: CANON LOCATIVO/PRECIO**: Se pacta en la suma de $8.500- (Pesos: OCHO Mil QUINIENTOS), mensuales para los 36 meses de locación “LOS LOCATARIOS” efectuaran el pago en el domicilio de “EL LOCADOR” o donde lo indique, desde el día 1 al 10 del mes corriente. Por pago posterior a la fecha establecida deberá abonar el 0.5% (cero coma cinco por ciento) diario del alquiler, a partir del primer día del mes en carácter de clausula penal mientras dure la mora – El alquiler se pacta por periodo de mes entero y aunque “Los LOCATARIOS” se mudaran antes de finalizar el mes, pagara íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.

En el caso de devaluación o depreciación en el valor locativo, o de que el mismo se tome excesivamente oneroso por causales que no resulten imputables a las partes partes, en los términos del art. 1091 Cód. Civil y Comercial las mismas quedan facultadas en forma semestral a solicitar su adecuación al valor del mercado. De no llegar a un acuerdo cualquiera de las partes tendrá la opción de rescindir el presente contrato de locación quedando liberadas del pago de las indemnizaciones previstas en el art. 1221 de Cód. Civil y Comercial. --------------------------------------------------------------

**SEXTA (DEMORA)** la falta de pago de una mensualidad ó de dos alternadas ó el incumplimiento del contrato en cualquiera de sus cláusulas, sin requerimiento previo, dará lugar a “EL LOCADOR” a resolver el contrato.- En tal caso “LOS LOCATARIOS” deberán abonar el 0,5% (cero como cinco por ciento) diarios del alquiler, a partir del primer día del mes en que ocurra la infracción en carácter de clausula penal mientras dure la mora, sin perjuicio del derecho de “EL LOCADOR”, de considerar rescindido el presente y reclamar el inmediato desalojo del bien locado. -------------------------------------

**SEPTIMA (RESTITUCIÓN)** – Al vencimiento del plazo LOS LOCATARIOS restituirán la UNIDAD LOCADA, sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR, como “cláusula penal”, un monto por día, equivalente al triple del último alquiler devengado divido por treinta (30), exigible por adelantado, hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA, en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, «el procedimiento judicial ejecutivo». **1-** La” clausula penal” por irrestitucion de la UNIDAD LOCADA, es independiente de cancelar el ALQUILER y del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR; singular o pluralmente, por incumplimientos de los LOCATARIOS, sean por mora en el pago de alquiles, «expensas comunes de la propiedad horizontal», tributos tazas, servicios, etc. **2-** En todos los casos de incumplimientos de obligaciones con plazo, la mora será automática, sin necesidad pre-interpelación alguna. **3-** para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo» batará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o aco y liquidación por corredor inmobiliario matriculado, certificando el monto de la “cláusula penal” que corresponda. **4-** “LOS LOCATARIOS” podrá transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir el contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a “EL LOCADOR# con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha que reintegrará lo arrendado. “Los LOCATARIOS”, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación lacativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble locado se comprobare las existencias de desperfectos, averías y/u obstrucciones imputables a LOS LOCATARIOS, éste quedará obligado a satisfacer el importe del alquiler mensual por todo el tiempo necesario que transcurra, hasta que los desperfectos o deterioros sean reparados. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si LOS LOCATARIOS notifican a LOCADOR su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221 CCyCN). --------------------------------------------------------------

**OCTAVA (RENOVACION**). Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio de LA LOCADORA, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a los LOCATARIOS a rescindir el contrato en forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar a la LOCADORA (art. 1221 bis CCyCN).

**NOVENA (MEJORAS)** **1-** queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias, en la UNIDAD LOCADA. **2-** solo se podrán hacer mejoras que autorice “EL LOCADOR” o a quien éste designe, de manera fehaciente y por escrito, bajo el exclusivo costo y responsabilidad de los LOCATARIOS, quedando en beneficio de la propiedad sin derecho a reclamos por reintegros o devolución de los gastados.- **3-** Queda liberado el LOCADOR del pago de cualquiera mejoras, así fueran necesarias y/o urgentes y las asumen Los LOCATARIOS. **4-** Asimismo, pagará también, el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la UNIDAD LOCADA, sin indemnización alguna. --------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA (DAÑOS) 1-** EL LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, perdidas, roturas, de cualesquier tipo, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO lo asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del código civil comercial. **2-** Queda prohibidos a los LOCATARIOS, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamatorios, tóxicos, riesgoso o peligrosos. Conservar las cosas con aptitud para el uso convenido.

**3-** El locador debe conservar la cosa locada en el estado de servicio al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo de los locatarios debidamente notificado, para que efectué alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por si, con cargo al locador, una vez transcurrida al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de las “recepción de la notificación”, esta notificación no se podrá realizar por el domicilio electrónico.

Si las reparaciones no fueran urgentes, los locatarios deben intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación (esta notificación no se podrá realizar por el domicilio electrónico), cumplido el cual podrá proceder de la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por valida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivo imputable al mismo. ---------------------------------------------------

Compensación. Los gatos y acreencias que se encuentren al cargo del locador conforme las disposiciones de esta sesión pueden ser compensados de pleno derecho por los locatarios con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos. --------------------------------------------------------------------------

**UNDECIMA (USO o GOCE)** si por causas no imputables a los locatarios estos se ven impedidos de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención puede pedirla rescisión del contrato o la cesación del pago por e precio del tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directamente o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes. ----------------

**DECIMASEGUNDA (CARGAS)** EXPENSAS; SERVICIOS E IMPUESTOS. EL/ LA LOCATARIO/A tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de servicios de energía eléctrica (LUZ), SAT (agua), GAS, CISI cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble Las Expensas comunes que deriven de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición de los LOCATORIOS, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

EL LOCADOR tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales) (art. 1209, CCyCN). -------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMATERCERA (X- VERIFICACIONES) 1-** Los LOCATARIOS respetarán el Reglamento de convivencia e Interno del condominio, los cuales declara conocer. **2-** Los LOCATARIOS han visitado el condominio y la UNIDAD LOCADA, asintiendo los servicios del primero y el estado de la segunda. **3-** Los LOCATARIOS liberan al LOCADOR de toda la responsabilidad por interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios que prestan, el consorcio de propietarios del condominio (agua, luz, desagües cloacales y pluviales) y/o las prestadoras externas de agua y desagües cloacales, electricidad, Internet, gas o sanitarios. -------------------------------

**DECIMACUARTA (DOMICILIOS CONSTITUIDOS)** Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato: a) LOCADOR – en Pje. Félix Frías No. 358, de la ciudad de San Miguel de Tucumán y correo electrónico [vicsor018@gmail.com.ar](mailto:vicsor018@gmail.com.ar), b) LOCATARIOS – en el inmueble locado; y correo electrónico [josesalvatierra22@hotmail.com](mailto:josesalvatierra22@hotmail.com). Ambas convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre si con motivo del presente contrato se efectuaran por vía electrónica o carta documento. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por validas y plenamente eficaces, debidamente recepcionadas (art. 75, CCyCN). LOCADOR y/o LOCATARIOS pueden modificar los domicilios constituidos. Esta decisión habrá de notificársela de modo fehaciente a la otra con quince (15) días de anticipación a su cambio. A los fines del presente, incurre en incumplimiento pasible de considerarse violatorio del deber de intransferibilidad (cláusula decima primera), la parte que establezca domicilio, o delegue informalmente la comunicación, en una tercera persona sin consentimiento expreso de la otra y/o sin acreditación previa de la representación y su alcance. -----------------------------------------------------------------------

**DECIMOQUINTA (LITIGIOS) 1-** Para el caso de litigio, ambas partes y los fiadores, se someterán a la competencia judicial, de los tribunales ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de », del juez que deba entender, en caso de litigio.

**DECIMOSEXTA (RESCISIÓN)** Cualquier incumplimiento contractual de los LOCATARIOS, habilitara al LOCADOR, a rescindir este contrato y exigir desalojo. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si este se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. ----------------------------------------------------------------------------------

**DECIMOSEPTIMA (TRIBUTOS) 1-** El impuesto de sellos o timbrados que gravare este contrato será pagado por Los LOCATARIOS. ----------------------------------------

**DECIMOOCTAVA (ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS) 1-** Ambas partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos, únicamente se perfeccionarán por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos, sobre esta UNIDAD LOCADA, fuera de los escritos y firmados, por las partes obligadas. ----------------------------------------------------------------------------

**DECIMONOVENA (DEPOSITO DINERARIO EN GARANTIA):** Para garantizar el pago inmediato de los servicios y demás obligaciones que quedaran pendientes al final de la locación **Los Locatarios** entregan a **El Locador**, en este acto, la suma de $9.250.- (PESOS NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA) correspondiente al 50% y es recibido por **El Locador,** sirviendo el presente de suficiente recibo y el 10.05.2021 recibirá el 50% restante o $9.250.- (pesos NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA). Dicho depósito será devuelto por **El Locador al termino** de la Locación, en un plazo de hasta 60 (sesenta) días de finalizado el presente contrato, una vez verificado el buen cumplimiento de **Los Locatarios** de todas las obligaciones asumidas en el mismo. Se prohíbe a **Los Locatarios** imputar el Depósito Dinerario en Garantía, al pago de alquileres, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución del Establecimiento Locado de conformidad. ---------------

**VEGESIMO (GARANTIAS)** Afianzando las obligaciones del LOCATARIO derivadas del presente contrato y tomando como extinción de sus responsabilidades las mismas que la de los “LOCATARIOS”, con conformidad del LOCADOR, junto a la responsabilidad civil hacia terceros, se obliga como Fiador y Principal Pagador con el alcance de los codeudores solidarios, sin los beneficios de exclusión, división y pre interpelación, la Sra. **MARIA ROSA BARRIENTOS, C.U.I.L. N° 27-10013983-4,** argentina, mayor de edad, con domicilio en Mza. 9 – casa sector 13 4 Bo. Lomas de Tafí- Tucumán y el señor **GUSTAVO MIGUEL EDUARDO ESTRADE, C.U.I.L. No. 20-21746437-5,** argentino, mayor de edad, con domicilio en Sector 7 – Mza 4 – Casa 5 – Bo. Lomas de Tafí, Tucumán y correo electrónico [gestrade2002@yahoo.com.ar](mailto:gestrade2002@yahoo.com.ar), firman el presente CONTRATO DE LOCACION entendiéndose de que se encuentra enterado de todo y cada uno de sus artículos, manifiesta que lo acepta y se constituye en “EL GARANTE” solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones de “LOS LOCATARIOS”. **2-** En caso de incapacidad o insolvencia parcial o total del fiador, Los LOCATARIOS lo deberá sustituir en el plazo máximo de diez (10) días, sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR pero si con su aceptación, por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido/s.----------------------------------------------

Se firman Dos (2) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato, recibiendo un ejemplar cada parte y otro cada fiador. ------------------------

Celebrado en San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, Argentina, el día 29 del mes de Marzo del año 2021. -------------------------------------------------------------------------