

INVENTARIO BROWN 1.889 – 3º A- MAR DEL PLATA.-

PROPIETARIO: ALEJANDRO M. BAVARO

INQUILINA: BARBARA CAROLINA ROJAS

HALL DE ENTRADA:

1 CENTRO DE 1 LUZ C/TULIPA

COCINA:

ARTEFACTO DE COCINA VOLCÁN 4 HORNALLAS, HORNO Y PARRILLA.

LLAVE TÉRMICA-

TERMOTANQUE SAIAR 50 LTS. SEMINUEVO.--

PLACARD 3 PUERTAS C/ESTANTES Y BAULERA.

2 CENTROS DE LUZ CON LUMINARIAS.-

PORTERO ELÉCTRICO SEMINUEVO.-

LAVADERO:

CON ALACENA EN PARED DE 2 PUERTAS Y ESTANTE.

1 CENTRO DE LUZ C/LUMINARIA.

COMEDOR

1 CENTRO DE LUZ CON TULIPA Y 2 LUMINARIAS EN PARED DE 2 LUCES C/U.-

CALEFACTOR COPPENS C/SALIDA LATERAL DE 4000 CALORIAS.-

BAÑO PRINCIPAL COMPLETO CON BAÑERA Y ARTEFACTOS BLANCOS

BOTIQUÍN 3 CUERPOS CON ESPEJOS-

TOALLERO Y ACCESORIOS EN ACERO INOXIDABLE.

LUMINARIA EN PARED DE 2 LUCES.

PASILLO CON 1 CENTRO DE LUZ CON TULIPA.-

DORMITORIO PRINCIPAL CONTRAFRENTE

PLACARD 2 PUERTAS CON BAULERA, ESTANTES Y CAJONERA

1 CENTRO DE LUZ CON TULIPA *suelta en piso*

PERSIANA Y VENTANA CON CORREA.-

TOILETTE

INODORO CON MOCHILA, PILETA Y DUCHA

1 LUMINARIA CON TULIPA *sin lampara*

PASILLO CON LUMINARIA CON TULIPA DE 1 LUZ.

DORMITORIO FRENTE

PLACARD 2 PUERTAS Y BAULERA

LUMINARIA CON TULIPA.

HABIENDO SIDO CONSTATADO EL PRESENTE Y DE COMÚN ACUERDO LAS PARTES, SE FIRMAN TRES COPIAS DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, EN MAR DEL PLATA, A LOS 22 DIAS DE MARZO DE 2024.-

LIQUIDACIÓN ALQUILER BROWN 1.889- 3º "A"

ATT. ALEJANDRO BAVARO

ALQUILER \$ 250.000.-

DEPÓSITO \$ 250.000.-

SUBTOTAL \$ 500.000.-

MENOS: SELLADO \$ 36.000.-

LIMPIEZA \$ 14.000.-

HONORARIOS \$ 125.000.-

SALDO \$ 325.000.-

SE NECESITA:

- N° DE CUENTA BANCO Y DATOS
 - NRO. CUENTA EDEA Y CAMUZZI
 - MONTOS DE ARM, OSSE Y VALOR EXPENSAS
- JUEGO DE LLAVES ENTRADA AL EDIFICIO

CONTRATO DE LOCACION 24 MESES- BROWN 1.889- 3° "A"

Entre los señores, ALEJANDRO MIGUEL BAVARO, con Documento Nacional de Identidad nro. 30.296.185- CUIT: 23-30296185-9, en adelante llamado EL LOCADOR O PROPIETARIO, y por la otra parte, la señora BÁRBARA CAROLINA ROJAS, con Documento Nacional de Identidad n°: 29.029.065- CUIL: 2-29029065-7, argentina, soltera, empleada, en adelante llamado La LOCATARIA O INQUILINO. Ambas partes, de común acuerdo celebran éste contrato de locación sujeto al Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (Art. 14 de la ley 27.551) que se registró e acuerdo a las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

PRIMERA: Ubicación. EL PROPIETARIO alquila al LOCATARIO, un departamento de tres ambientes del edificio denominado GULFI, sito en calle Almirante Guillermo Brown esquina Arenales, externo, con entrada por Almirante Guillermo Brown número Un Mil Ochocientos Ochenta y Nueve (n° 1889), tercer piso, departamento "A", (3° "A") de ésta ciudad de Mar del Plata, con las siguientes comodidades: cocina comedor- lavadero- living comedor con balcón, dos dormitorios (2), baño principal y toilette, sin muebles, con inventario adjunto al presente, todo en perfecto estado de uso y conservación.- Partida ARBA N° 045/287760/0.

DESTINO. El destino de la presente locación es el de vivienda única, familiar y de ocupación permanente de la señora Barbara Carolina Rojas, con expresa prohibición de darle otro destino. La Locataria declara haber visitado la propiedad antes de ahora, con sus ambientes limpios y a su entera conformidad.

TERCERA: Plazo. El plazo locativo es de VEINTICUATRO MESES (24) a partir del Primero De Abril Dos Mil Veinticuatro (01-4-2024) Hasta el Treinta y Uno de Marzo Dos Mil Veintiseis (31-3-2026) fecha ésta última improrrogable que vencerá indefectiblemente de pleno derecho, sin interpelación previa alguna.

CUARTA: Precio. El alquiler mensual pactado es de pesos Doscientos Cincuenta Mil (\$ 250.000) por el primer cuatrimestre es decir desde el 01/4/24 hasta el 30/07/24, más: servicios de EDEA, Gas, Obras Sanitarias, Expensas, A.R.M (Municipal) y Seguro De Incendio Y Responsabilidad Civil.

QUINTA: Actualización. La locación se actualizará por cuatrimestres conforme a lo que establezca el Instituto Nacional de Estadística y Censo de los valores precios al Consumidor (INDEC).

PAGO: En éste acto El Locatario hace entrega al Locador de los siguientes importes: Pesos Doscientos Cincuenta Mil (\$ 250.000) por el primer mes de alquiler- Abril 2024- y Pesos Doscientos Cincuenta Mil (\$ 250.000) en concepto depósito de garantía, sirviendo el presente de eficaz y formal recibo por ambas sumas recibidas. ni podrán ser aplicados a alquileres adeudados y quedará en poder del Propietario hasta el vencimiento locativo contra recepción de llaves, entrega del inmueble en las mismas condiciones que se le entregó, según contrato e inventario adjunto, facturas de servicios abonadas, y/o cualquier otro gasto que correspondiera abonar al Inquilino y se devolverá dentro de los 60 días de vencido el contrato, previas las deducciones a que hubiere lugar y si dicha suma no alcanzara a cubrir los gastos, el Inquilino ó su Garante deberán responder por la diferencia, sea cual fuere la suma adeudada. —

SEXTA: Estado. El inmueble locado se entrega en buenas condiciones de uso y habitabilidad con sus artefactos eléctricos, y sus ambientes limpios; por lo tanto la responsabilidad del bien y posteriores desperfectos que se produzcan en el inmueble, correrá por el exclusivo costo del Locatario, salvo aquellos que se produzcan por humedades o filtraciones de paredes internas o de otros departamentos lindantes, que será a cargo de la administración del consorcio, o del propietario, según corresponda- El Locador manifiesta que los servicios de agua, gas y luz se encuentran en perfecto estado de funcionamiento, de conformidad con las normas que las instituciones reguladoras de los mismos prevén al respecto.

SEPTIMA: Prohibiciones. El Inquilino tiene terminantemente prohibido: tener cualquier tipo de animal doméstico o no; alquiler, total ó parcialmente, ni ceder en comodato total ó parcial; realizar reformas, ampliaciones, mejoras ó cambios estructurales en el inmueble locado sin el permiso expreso del Propietario y si lo hiciera con dicha autorización, éstas quedarán a favor del Locador, sin derecho por parte del inquilino a reclamo de ninguna naturaleza; pintar el inmueble en colores que no sean blanco o pasteles, colgar ó pegar en paredes cuadros, poster's u objetos, y si lo hicieren deberán arbitrar los medios para hacerlo en forma prolija, sin grandes agujeros ni pegatinas de ningún tipo, que produzcan deterioros en las paredes o cielo rasos.

OCTAVA: Servicios. Serán a cargo de la Locataria: sus propios consumos de servicios: Gas Pampeana, EDEA (electricidad), Obras Sanitarias, ARM, y Seguro De Incendio Y Responsabilidad Civil. Los medidores de gas y luz se entregan conectados y el Locatario deberá poner a su nombre y por su exclusivo costo, dentro de los 15 días de firmado el presente, debiendo restituirlos a la finalización del contrato en las mismas condiciones- no pudiendo dar de baja los respectivos medidores. Las moras y/o intereses por pago fuera de término y restitución de cualquiera de estos servicios correrán por su exclusiva cuenta, así como el mantenimiento del inmueble en buenas condiciones. También correrá a su cargo las conexiones de cable, teléfono e Internet, y/o cualquier otro servicio que contratarse, etc., arbitrando los medios necesarios para que las empresas prestadoras del servicio realicen su instalación en forma interna y prolija, sin producir deterioros en el inmueble.

NOVENA: Responsabilidad del Locador. Serán a cargo del Propietario la tasa de Rentas.

DECIMA: Seguro. El Locatario se hará cargo totalmente de cualquier siniestro producido en el inmueble, ya sea por tenencia de artefactos peligrosos, inflamables, por mal funcionamiento ó estado deficiente de los artefactos de gas, luz, computadoras, etc., o cualquier otro medio o acto que pudiera hacer peligrar la vida de las personas o la propiedad, respondiendo por ello y pagando por daños y perjuicios ocasionados por el siniestro. Para ello La Locataria se obliga a la contratación de una póliza de seguro contra incendio y responsabilidad civil en

empresas aseguradoras de primera línea, con endoso al propietario en el agente de seguros Carlos Luciano Castelli- Matrícula N° 91.826- TE: 2236244695 a realizarse dentro de los diez días de vigencia del contrato.

DECIMA PRIMERA: Reglamento Interno. Los Locatarios deberán abstenerse de: realizar ruidos ó actos que provoquen molestias a sus vecinos inmediatos, ó que atenten contra la moral y las buenas costumbres, declarando conocer, aceptar y cumplir el Reglamento de Co-propiedad existente en el edificio.

DECIMA SEGUNDA: Domicilio de Pago. Castelli bienes raíces tendrá a su cargo el cobro de los respectivos alquileres, que se realizará en Castelli 2567 de ésta ciudad de Mar del Plata, del uno al diez de cada mes en horario comercial de lunes a viernes, o por depósito bancario, según corresponda- cuenta de Ahorro N° 6189 – 003/5156335 del Bco. Provincia de Carlos A. Castelli, quien también tendrá a su cargo la recepción de facturas de servicios abonados del inmueble locado por El Locatario, como también la renovación del presente contrato de alquiler si se produjera, arbitrando los medios necesarios para un nuevo período contractual.

DECIMA TERCERA: Retención del Inmueble. Se establece una multa diaria de pesos Cinco Mil (\$ 5.000) más el alquiler pactado, en caso de retención indebida del inmueble por parte del Inquilino cuando: a) No hiciera entrega del bien habiendo vencido el contrato; b) Intimado a la entrega del bien en forma judicial ó extra-judicial, ó mediante el traslado de la demanda, por estar incurso en cualquiera de las causales señaladas en el presente ó que fijare el C.C.C., y dicha restitución no se produjera. Se considerará mes entero ya sea que se entregue después ó se restituya el bien antes de fin de mes.

DECIMA CUARTA: Mora. La mora en el pago de los alquileres sufrirá un recargo de pesos Quinientos (\$ 500) diario más el alquiler pactado a partir del día UNO de cada mes. La falta de pago de dos meses de alquiler con sus reajustes en la forma indicada, dará derecho al LOCADOR ó a sus representantes, a pedir el inmediato desalojo del inmueble ó exigir el cumplimiento contractual, daños y perjuicios.

DECIMA QUINTA: Reparaciones. El inmueble locado ha sido entregado en buenas condiciones de uso y habitabilidad, de acuerdo a lo pactado, según Inventario adjunto al presente contrato de locación. De ocurrir cualquier desperfecto dentro de los treinta días de vigencia del presente contrato, El Locatario comunicará a la oficina interviniente para que éste sea subsanado por cuenta del Propietario. Pasados treinta días de entregada la tenencia de la unidad arrendada al inquilino, los desperfectos de la cosa- haría presumir que han ocurrido por culpa del Locatario. Asimismo, toda reparación que fuera menester efectuar en la unidad, deberá ser comunicada a Castelli Inmobiliaria, sean éstas a cargo del Locador o Locatario. La falta de comunicación previa de cualquier desperfecto a reparar hará perder al Locatario el derecho a recuperar o compensar cualquier suma que hubiere gastado ó invertido en reparaciones hechas al inmueble.

DECIMA SEXTA: Visitas. EL Locatario, previa comunicación del propietario u oficina habilitada para ello, permitirá el acceso a la unidad locada cuantas veces sea necesario para realizar trabajos en el mismo por desperfectos o cuando el propietario lo requiera para verificar el estado de conservación de la propiedad, en día y hora concertada previamente.

DECIMA SÉPTIMA: Garante. En éste acto La Locataria presenta como garantía del presente contrato, seguro de caución en aseguradora BERNARDINO RIVADAVIA- sucursal ciudad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, - Pcia. De Buenos Aires- quien se constituye por éste medio en garantía del presente contrato por todo el término del mismo- según Póliza número 56000145/000 desde el primero de abril dos mil veinticuatro hasta el treinta y uno de marzo de dos mil veintiseis (09/04/2024- 31/03/2026) constituyéndose en GARANTE, FIADOR, CO-DEUDOR, LISO, LLANO y principal pagador de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, hasta la efectiva restitución del bien en las condiciones pactadas, y mientras exista deuda emanada del mismo, incluso de eventuales gastos causídicos, judiciales ó extrajudiciales renunciando a la recusación sin causa y a los beneficios de excusión y/o división. En caso de enajenación, desaparición, insolvencia, ó quiebra, así como la ausencia del país del fiador, dará derecho a La parte Locadora a solicitar la presentación de un refuerzo de garantía, ó un nuevo fiador, según corresponda, a su total satisfacción, a presentar por la Locataria en un plazo no mayor a diez días, bajo apercibimiento de rescisión automática del contrato. El garante se reserva el derecho de restituir el inmueble arrendado al Locador en el caso de que el mismo fuese desocupado por El Locatario, para lo cual éste presta desde ya expreso consentimiento. (Art. 13, ley 27551).

DECIMA OCTAVA: Rescisión. Las partes, de acuerdo a las normativas de la ley vigente, sobre el procedimiento de rescisión, dejan expresamente aclarado: a) Se podrá rescindir el presente una vez transcurrido el plazo de seis meses (6) de vigencia locativa; b) Es obligación de la parte Locataria notificar en forma fehaciente al Locador con una anticipación razonable para poder recibir el inmueble. c) En caso de hacer uso de éste derecho dentro del primer año de vigencia de la locación, El Locador abonará al Locatario el equivalente a un mes y medio del alquiler mensual vigente; d) en caso de ejercer la opción pasados el primer año la indemnización será de un mes mensual vigente; e) En caso de ejercer la opción de rescisión pasados seis meses del inicio del contrato y notificando al Locador su voluntad de rescindir por medio fehaciente y con una anticipación mayor a tres (3) meses, no pagará penalidad alguna.

DECIMA NOVENA: Acceso. Treinta días antes de finalizar el contrato, aún anticipadamente, el Locatario permitirá la visita de posibles interesados en alquilar el inmueble, en días y horas a convenir, si es que previamente no se haya pactado nuevas condiciones para la renovación del presente.

DUODECIMA: Permanencia. El hecho que El Locatario permanezca en el uso del inmueble con posterioridad al vencimiento del plazo contractual, aún en el caso que el Locador cobre mayores sumas por el alquiler, bajo ningún

concepto harán presumir renovación del contrato ó tácita reconducción, sino simplemente la continuación de la locación- concluida en los términos del art. 1248 del nuevo Código Civil y Comercial.-----

DUODÉCIMA PRIMERA Abandono. Para el supuesto que El/los Locatarios hicieran abandono de la propiedad locada, y presumiéndose el mismo como definitivo El Locador queda facultado para ingresar al bien y tomar posesión del mismo, dando por rescindido el contrato automáticamente. Para ello deberá concurrir acompañado de un escribano y previa consulta a los vecinos que confirmen que el Locatario a abandonado el inmueble, dejará constancia en acta notarial de su ingreso y confeccionará Inventario prolijo de los muebles u objetos que allí se encontraren, constituyéndose en depositario de los mismos con cargo a La Locataria, desde el día de practicarse la diligencia, por el término de tres meses, teniendo el Locador derecho de proceder nuevamente a alquilar el bien objeto de éste contrato. Vencido el plazo, se entenderá que el Locatario ha renunciado voluntariamente a los efectos de su pertenencia (Art. 1219- Inc. B del Código Civil y Comercial).-----

DUODÉCIMA SEGUNDA Constitución de Domicilio y Jurisdicción. Para todos los efectos legales, judiciales y extrajudiciales, las partes se someten a los tribunales arbitrales del Colegio de Abogados de la ciudad de Mar del Plata, a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires, ello a opción exclusiva del Locador. Para el supuesto que fuese el Locatario o sus garantes quienes debieran iniciar cualquier tipo de acción, se establece como requisito de **procedibilidad sine qua non**, que deberán intimar al Locador para que en el término de 48 horas hábiles opte por el tribunal arbitral o por los Tribunales Ordinarios, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciera, perderá el derecho a opción. Asimismo las partes, constituyen sus domicilios especiales: Locador: Castelli 2567- Locatario: G. Brown 1889- 3er. Piso "A" y garante: Póliza seguro caución) c- B. Rivadavia nro.: 36/000/45/000 todos de la ciudad de Mar del Plata, Partido de Gral. Pueyrredón, Provincia. De Bs. Aires, dond^e se tendrán por válidas todas las notificaciones que se practiquen, vivan o no en ellos. Las partes dan su consentimiento firmando al pie del presente, tres copias de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Mar del Plata, a los 24 días de **MARZO** de 2024 .-----

SR "MARZO" VALE

Alejandro M Bavaro

Bavaro

Bavaro