

## **CONTRATO DE LOCACION**

Entre las Señora MARTA EDITH MEZZADRA, argentina, nacida el día 10/08/1959, quien manifiesta ser casada, titular del DNI. N° 14.211.425, domiciliada a los efectos de este contrato con frente a la calle San Martín N° 58, de la Ciudad y Partido de Morón, Pcia. de Buenos Aires, por una parte y en adelante llamada **LA LOCADORA**, y la Señora BETINA ELENA SOLEDAD SILVA, argentina, quien manifiesta ser soltera, nacida el 25/02/1975, titular de DNI N° 24.375.933, domiciliado legalmente con frente a la calle Casullo N° 1034, PB, Dpto. "3", de la Ciudad y Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, (en el mismo predio arrendado), por otra parte y en adelante llamada **LA LOCATARIA**, todas ellas personas mayores de edad y hábiles para contratar, han convenido en celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION" sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones que rigen:

**PRIMERA:** LA LOCADORA alquila a LA LOCATARIA y esta toma en locación un departamento sujeto al régimen de Propiedad Horizontal – Ley N° 13.512 – ubicado con frente a la calle Casullo N° 1034, PB, Dpto. "3", de la Ciudad y Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, el que consta de: Ingreso por portón de madera de dos hojas de abrir (una de las hojas se encuentra un poco caída y hace que no trabaje bien); I) sector cocina ingreso por puerta de chapa en la parte superior con vidrio repartido con manijón, picaporte y cerradura, piso de cerámica y zócalo del mismo material, mesada de mármol granítico, doble bacha de acero inoxidable con canilla mezcladora, revestimiento sobre mesada de cerámica (con varios insertos), bajo mesada de tres puertas de abrir y cajonera con cuatro cajones, alacena dividida en dos cuerpos, uno de ellos con dos puertas de abrir y un estante interior, y el segundo cuerpo con tres puertas de abrir con estante interior, caja de electricidad con tapa de chapa con llave térmica, dos ventanas de aluminio de dos hojas corredizas con vidrio entero, mosquiteros y reja exterior, aplique de luz con vidrio, un portalámparas con lamparita y un aplique en pared con vidrio en medio círculo; II) hall de distribución con piso de cerámica y zócalo del mismo material, lucera de abrir de una hoja con vidrio partido y mosquitero; III) baño completamente instalado ingreso por puerta corrediza de madera de color blanca (en la parte inferior interna levantada por humedad), piso de cerámica y revestimiento hasta el techo del mismo material con una guarda perimetral, claraboya con vidrio, vanitory de dos puertas de abrir con estante interior y dos cajones, grifería completa, espejo, inodoro con tapa plástica reforzada y mochila, bidet con su grifería completa, bañera con grifería completa, barral para cortina, aplique de iluminación con vidrio en medio círculo con una lamparita, accesorios completos: barral para toalla, portacepillo, percha de madera y portarrollo; IV) dormitorio principal con pisos mosaicos y zócalo del mismo material, ingreso por puerta placa de madera, placard de catorce puertas corredizas con estantes interiores y barrales, ventana de aluminio de dos hojas corredizas, aplique en pared con dos tulipas de vidrio con lamparita, el cielorraso presenta humedad y parte de revoque caído; V) dormitorio secundario con pisos cerámicos y zócalo del mismo material, ingreso por puerta placa de madera (no cierra bien), placard de cuatro puertas corredizas (dos puertas se traban) con estantes interiores y cajonera de tres cajones, portalámparas con una lamparita, dos luceras de abrir con vidrio repartido, puerta con salida al patio mitad chapa y mitad vidrio repartido; VI) parque, parrilla con quincho (en estado irregular) alacenas con puertas de abrir y bajo mesada con puertas corredizas (en estado irregular), gabinete con puerta de chapa termotanque marca "ECOTERMO" de 80 litros y pileta.-

Por condición de la presente contratación el sector del quincho **NO FORMA PARTE DE LA LOCACION** por encontrarse muy deteriorado, representando un peligro el paso y uso del mismo, por lo tanto queda terminantemente prohibido el ingreso a dicho sector, estableciéndose de común y mutuo acuerdo entre las partes que LA LOCATARIA asume exclusivamente la responsabilidad por los daños, accidentes, etc. que su uso pudiese provocarle a su persona o a terceros, eximiendo a LA LOCADORA de todo tipo de responsabilidad.-

Todos los vidrios, llaves, herrajes, puertas, griferías, se encuentran en perfecto estado de uso, conservación y funcionamiento.-

LA LOCATARIA visito físicamente el inmueble con anterioridad a esta fecha, manifiesta que reconoce y acepta las condiciones de pintura y mampostería en que se encuentran las paredes internas y externas del departamento y el perfecto estado de las instalaciones en general, el que recibe con todo instalado, habitable, en excelente estado de uso e higiene y **en buenas condiciones de pintura** en látex de primera calidad en paredes y cielorrasos interiores.-

LA LOCATARIA presta su conformidad a las fotos del inmueble que ha recibido antes de la firma del presente instrumento.-

De conformidad se acuerda que corre exclusivamente a partir de la fecha el mantenimiento, limpieza y/ o reparación de todas las instalaciones por exclusiva cuenta de LA LOCATARIA, debiendo reintegrar el inmueble al finalizar la locación, por vencimiento del término u otro motivo, en el mismo estado recibido.-

LA LOCATARIA se obliga expresamente a NO realizar orificios y/o perforaciones, en cerámicos, pisos, paredes, etc. ni dentro y fuera de la propiedad objeto de esta contratación, como así también a dar aviso a la Administradora actuante de todo lo acontecido en el inmueble en relación al funcionamiento de las instalaciones y a las condiciones edilicias del mismo.-

**SEGUNDA:** El término de duración del presente contrato será de VEINTICUATRO (24) meses corridos a contar desde el día **01/11/2023** por lo que su vencimiento se operará indefectiblemente el día **31/10/2025**, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de LA LOCADORA.-

El precio del alquiler ha sido convenido para el primer semestre de contrato (6 meses iniciales) en la suma de Pesos CIENTO TREINTA MIL (**\$ 130.000.-**) mensuales. Por el Artículo 14 de la LEY N° 27551 y Artículo 5 de la LEY N° 27737, este precio será ajustado semestralmente al comenzar cada semestre del plazo arriba convenido (meses 7 a 12, 13 a 18 y 19 a 24 respectivamente), los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina.

LA LOCATARIA deberá dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente a cada incremento semestral, recabar de LA LOCADORA el nuevo monto a abonar. Si a la fecha de vencimiento del pago mensual estipulada no se hubiese efectuado aún la publicación respectiva, LA LOCATARIA ingresará el monto que venía abonando durante los meses anteriores en modo mensual y con carácter provisorio; debiendo integrar la diferencia que surja de la aplicación de dicho índice dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles posteriores contadas desde la fecha que resulte notificado de los montos, incurriendo automáticamente en mora en caso de atraso, desde el primer día del mes, por la suma adeudada. Sin perjuicio de la acción de LA LOCADORA, LA LOCATARIA asume la obligación de obtener la información de LA LOCADORA o su representante, en los términos establecidos, sobre el valor de ajuste que deberá abonar.-

Por el cual LA LOCATARIA abona en este acto la suma correspondiente al primer mes, es decir la suma de Pesos CIENTO TREINTA MIL (**\$ 130.000.-**) sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma.-

Si por una disposición legal y futura los arriendos se vieren gravados con el pago del impuesto al valor agregado (IVA) u otro impuesto, la parte locataria deberá adicionar al monto mensual a ingresar en concepto de canon locativo, el porcentual correspondiente al IVA o el impuesto que pudiese crearse.-

Transcurridos los primeros seis meses de vigencia del presente y siendo los intervinientes plenamente capaces, deciden conforme la teoría de los actos propios que lo acordado **no afecta intereses ni públicos ni privados y es ley para las partes**, por ello en el supuesto que el alquiler

mensual quede desproporcionado al interés de alguna de las partes, la perjudicada solicitará a la otra, la posibilidad de pactar un nuevo valor locativo de acuerdo a los imperantes en la plaza inmobiliaria, basándose en la equidad y la buena fe. Este sistema, podrá repetirse cada seis meses hasta la finalización del contrato. En el caso de no llegar a un acuerdo, la parte perjudicada podrá solicitar: a) la tasación de tres inmobiliarias de la zona, o b) proceder a la rescisión del presente sin penalidad alguna, debiendo la locataria desocupar el inmueble en el plazo máximo de 60 días corridos, contados a partir de la fecha de la solicitud del nuevo valor locativo.-

El alquiler deberá ser abonado en efectivo entre el **primer día hasta el ocho** de cada mes, por cuanto este será la fecha de pago y la mora se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna luego del día **08** de cada mes.-

El pago del alquiler solo podrá probarse con el recibo respectivo. La tenencia del recibo correspondiente a un período no hace presumir el pago de los anteriores. Las partes convienen excluir la parte de testigos para demostrar el pago del precio de la locación o la modificación de este contrato, lo cual requiere prueba escrita emanada de ellas.-

En caso de no pagar en término por cada día de atraso y con carácter acumulativo para los meses subsiguientes, LA LOCATARIA deberá pagar un interés punitivo por mora proporcional diario (desde el día primero de cada mes) equivalente a tres veces la tasa para descuento de documentos a 30 días del Banco de la Nación Argentina, siempre que no resultare inferior al 1% diario del alquiler vigente, por cuanto este será considerado el interés punitivo mínimo a aplicarse sin derecho a reclamación alguna por su parte y simultáneamente con el pago del alquiler adeudado, pudiendo LA LOCADORA negarse a percibir el alquiler si no es satisfecho el importe de indemnización diaria que resultare del atraso en el pago del alquiler. Dichos importes serán abonados por mes adelantado y en dinero en efectivo en la calle San Martín N° 58, entre las calles Sarmiento y Av. Rivadavia, de la Ciudad y partido de Morón, jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, **ÚNICAMENTE DE LUNES A VIERNES EN EL HORARIO DE 9.00 A 13.00 Hs.**, o donde lo indicare LA LOCADORA posteriormente en el futuro, siendo entendido y pactado que el mero vencimiento del plazo hará incurrir a LA LOCATARIA en mora de pleno derecho, quedando autorizada María C. Silva para extender recibos y cobrar los importes correspondientes.-

**TERCERA:** El presente contrato de locación queda excluido de cualquier prórroga legal que pudiera dictarse en el futuro.-

**CUARTA:** Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial), LA LOCATARIA y/o su/s GARANTE/S (FIADOR/ES SOLIDARIO/S) deberán devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, el cual se establece en la cláusula SEGUNDA, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza, dentro de las veinticuatro (24) horas corridas de ocurrido el vencimiento, el que se producirá automáticamente y por el solo transcurso del plazo, y entregar a LA LOCADORA las llaves y posesión del inmueble arrendado, el que deberá estar totalmente desocupado de personas y/o cosas, en perfecto estado de conservación (en buenas condiciones de uso, higiene, aseo y edificaciones), y sin deudas de ninguna índole, es decir con los alquileres, multas, penalidades, servicios, expensas e impuestos a su cargo pagos, sin excepción alguna.-

No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte de LA LOCADORA para obtener el desalojo, LA LOCATARIA deberá abonar además del canon convenido a su cargo, en concepto de indemnización por ocupación ilegítima, una suma mensual igual a tres veces el alquiler vigente pactado en la cláusula segunda, prorrateado en modo diario y mientras la falta de devolución subsista.-

Hasta que LA LOCADORA obtenga efectivamente la restitución del bien a su entera conformidad, se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía ejecutiva de todas las prestaciones dinerarias a cargo de LA LOCATARIA (art. 1208 CC y C). En caso de que LA LOCADORA estimare que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega del inmueble en término fueran superiores a la indemnización pactada, podrá optar por reclamar dichos daños e intereses. Queda perfectamente aclarado que la permanencia de LA LOCATARIA en el inmueble locado, después de vencido el contrato en cualquier caso, incluso cuando fuera por voluntad de LA LOCADORA no podrá conformar tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.-

**QUINTA:** Queda expresamente entendido y pactado entre las partes que a la falta de pago de dos meses de alquiler, ya sea en forma sucesiva o alternada, en lugar y fecha pactada LA LOCATARIA incurrirá en mora, pudiendo en este caso LA LOCADORA pedir el desalojo inmediato del inmueble arrendado (se establece este derecho especial para LA LOCADORA en el caso de **falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler consecutivos** -art 1219 CCyCN-) dando por rescindido el presente contrato sin requerimiento judicial o extrajudicial alguno y sin perjuicio al cobro del 20% por ciento de interés capitalizable mensualmente, dicho interés moratorio es pactado entre las partes en concepto de daños y perjuicios.-

**SEXTA:** LA LOCATARIA NO podrá PRESTAR, CEDER, VENDER, TRANSFERIR, SUB-ALQUILAR TOTAL O PARCIALMENTE el presente contrato a título gratuito u oneroso, so pena de resolverse el mismo por culpa exclusiva de LA LOCATARIA, pudiendo LA LOCADORA exigir la tenencia y devolución inmediata del inmueble arrendado.-

**SEPTIMA:** El destino del inmueble objeto del presente debe ser pura y exclusivamente para vivienda propia y de su grupo familiar - máximo de DOS (2) personas - no pudiendo introducir para convivir más personas permanentemente o temporalmente, se trate de familiares o no, tampoco podrá dar otro destino por causa alguna (art. 1194 CC y C) ni realizar actos que contraríen las normas municipales y policiales en vigencia, por ello LA LOCATARIA permitirá regularmente el ingreso al inmueble a LA LOCADORA o su representante cuando lo estime necesario. La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual, pactándose una cláusula penal a cargo de LA LOCATARIA por incumplir de pesos TRES MIL (**\$ 3.000.-**) por cada día de informalidad comprobada (art. 790 y ss. CC. y C).-

**OCTAVA:** Integran el alquiler y serán a exclusivo cargo de LA LOCATARIA el pago de los siguientes servicios: 1) Luz eléctrica Cliente N° 8379437585 (medidor N° 485068); 2) Gas Natural Cliente N° 2228090/1 (medidor N° 14135633); 3) ABL (TSG) Partida N° 516156; 4) Expensas Comunes / Ordinarias que se establezcan por reglamento interno; 5) Aysa Cuenta de Servicio N° 1150658.-

La falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados será considerado como falta de pago del canon convenido y traerá aparejado el inicio de acciones por el "procedimiento judicial ejecutivo", con facultad de LA LOCADORA para demandar a LA LOCATARIA y CODEUDOR-FIADOR el pago de las cláusulas penales e intereses pactados. Es responsabilidad de LA LOCADORA asumir las cargas y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (impuesto inmobiliario ARBA) y las expensas extraordinarias - gastos no habituales que surjan por votación en Asamblea y que generen un incremento de valor al bien o meramente estético- (art. 1209 C.C.YC.N.).-

Queda establecido y convenido entre las partes que LA LOCADORA no responderá por las interrupciones totales o parciales, de carácter temporario o permanente de los suministros y servicios que posee la unidad y resulten ocasionados por causas ajenas a su voluntad y responsabilidad.-

LA LOCADORA podrá pagar directamente alguno o todas estas obligaciones y LA LOCATARIA deberá reintegrarle el monto abonado a la primera presentación.-

**Se deja expresamente establecido y convenido por condición de la presente contratación que si LA LOCATARIA instalare una/s línea/s de teléfono, servicio de Internet o televisión por cable en el inmueble, al momento de hacer entrega de las llaves deberá PRESENTAR las bajas de dichos servicios.-**

Queda a cargo de LA LOCATARIA los importes que correspondan para el caso de que se creare algún tipo de gravamen o impuesto a la renta, impuesto al valor agregado (IVA) u otros que pudieran llegar a crearse en el futuro , aplicables, deducidos o no, del valor locativo y del inmueble (tanto a nivel provincial , nacional, etc.), dejando establecido que ante la falta de pago de cualquiera de estos LA LOCADORA accionará por daños y perjuicios reservándose el derecho al cobro de los importes de los alquileres.-

**De común y mutuo acuerdo entre las partes se establece que, LA LOCATARIA no podrá realizar cambios de titularidad, bajas, suspensión del servicio o retiro de ninguno de los medidores de electricidad, gas natural o agua corriente, ni aún luego de entregadas las llaves del inmueble objeto de la presente contratación, salvo por expreso pedido por escrito, y autorizado por LA LOCADORA.- En caso de incumplimiento LA LOCATARIA y/o su/s GARANTE/S SOLIDARIO/S deberá/n abonar a LA LOCADORA en concepto de indemnización, la suma de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000.-) por cada medidor, suma que podrá ser reclamada en su caso judicialmente por vía ejecutiva y cualquiera fuere su monto.-**

**NOVENA:** LA LOCADORA recibe de manos de LA LOCATARIA en este acto y en dinero en efectivo en calidad de depósito en garantía la suma de Pesos CIENTO TREINTA MIL (\$ 130.000.-), **equivalente al primer mes de alquiler del Contrato**, para garantizar el pago de daños y perjuicios y falta de cumplimiento de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, dicho importe será devuelto por LA LOCADORA a LA LOCATARIA, **únicamente contra la restitución de la unidad locada, al vencimiento del presente contrato**, el cual se establece en la segunda cláusula, salvo deducciones a que hubiere lugar por falta de higiene, aseo, deterioros en las paredes, pisos y techos de la propiedad, roturas o desperfectos en general de las instalaciones (cocina, calefón, termotanque, canillas, piletas, alacenas, bajomesadas, placards, etc.), incumplimiento en el pago de expensas, tasas municipales, servicios públicos utilizados por LA LOCATARIA y deudas de cualquier índole, en cualquiera de los casos mencionados LA LOCATARIA perderá automáticamente y de pleno derecho, sin reclamo judicial o extrajudicial alguno, la suma entregada en concepto de depósito, independientemente del resto de las multas y/o penalidades establecidas en el Contrato de Locación.-

Sirve el presente de suficiente recibo y eficaz carta de pago por el importe mencionado. La suma entregada en depósito, en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni podrá solicitarse su imputación en caso de desalojo.-

**DECIMA:** LA LOCATARIA deberá acatar todas las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y reglamento interno del edificio, las que declara conocer y aceptar. Además obedecerá todas las normas de convivencia propias de la zona donde está ubicado el inmueble objeto de este contrato, evitando 1) producir cualquier disturbio; 2) ruidos molestos; 3) depositar inflamables o explosivos en la unidad; 4) realizar actos que estén reñidos con la moral y las buenas costumbres; 5) tener dentro de la propiedad animales u objetos y otros elementos que pudieran alterar la seguridad, el orden o la normal convivencia con la vecindad y 6) en general absteniéndose de realizar o permitir cualquier tipo de acto, omisión o negligencia que haga peligrar la tranquilidad y seguridad de las personas y de las cosas.- Debiendo responder en igual sentido por todo hecho proveniente de terceros a su cargo o bajo su dependencia. El incumplimiento de esta cláusula será tratado como "uso abusivo" y dará derecho a solicitar el

inmediato desalojo, siendo a exclusivo cargo de LA LOCATARIA y/o de sus garantes/fiadores solidarios todos los gastos, honorarios, costas, costos, etc. que dicho desalojo produzca.-

**DECIMA PRIMERA:** LA LOCATARIA manifiesta recibir la propiedad objeto del presente en perfectas condiciones de uso, aseo y funcionamiento, y así lo declara por haberla visitado con anterioridad a este acto, comprometiéndose a mantenerla y a devolverla en perfectas condiciones de uso, higiene, aseo y edificaciones, siendo a su exclusivo cargo las reparaciones y daños de cualquier naturaleza ocurridas por el uso de la locación, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo, aclarando que por condición de la presente contratación debe entregarlo en **buenas condiciones de pintura**, dado que de esa manera lo ha recibido, dicho incumplimiento generara a LA LOCATARIA como así también a sus Fiadores Solidarios, una multa equivalente a la suma de PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000.-), suma que podrá ser reclamada en su caso judicialmente por vía ejecutiva y cualquiera fuere su monto.-

LA LOCADORA entrega el INMUEBLE LOCADO en los términos previstos y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido, correrán a cargo de LA LOCATARIA las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad para mantener el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.-

**DECIMA SEGUNDA:** LA LOCATARIA exime a LA LOCADORA en sí o en terceras personas por daños y perjuicios que pudieran causar incendios, robos, derrumbes, desprendimientos, inundaciones, hechos fortuitos totales o parciales, cualquiera fueran las causas que los originaren, como así acciones creadas por el uso de las instalaciones eléctricas, pluviales y cualquier vicio redhibitorio de la propiedad en sí, renunciando LA LOCATARIA a pedir resarcimiento. LA LOCADORA NO será responsable de los daños y perjuicios materiales y/o morales ocasionados a personas y/o a cosas de LA LOCATARIA como a sus dependientes, familiares y/o terceros, por consecuencia directa o indirecta derivada de caso fortuito, fuerza mayor, hechos dolosos o culposos de terceros.-

**DECIMA TERCERA:** LA LOCATARIA NO podrá introducir modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad arrendada sin la previa autorización por escrito de LA LOCADORA, siendo este el único medio de prueba. En caso de que LA LOCATARIA las realizare, las mismas pasarán a pertenecer al inmueble, sin derecho por parte de LA LOCATARIA a la demolición de las mismas, retiro, posterior reclamo, indemnización, o a devolución monetaria de las mejoras realizadas por esta. Aún en el supuesto de que las modificaciones o mejoras introducidas puedan considerarse como necesarias (urgentes o no), toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada. LA LOCATARIA responderá de todo deterioro causado por su culpa o negligencia o de las personas por quienes deba responder, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. **LA LOCATARIA no podrá realizar por sí ninguna reparación urgente o no urgente con cargo a LA LOCADORA.-**

**DECIMA CUARTA:** LA LOCATARIA permitirá el libre acceso a LA LOCADORA, o cualquier persona autorizada por esta a la propiedad, las veces que lo considere necesario con previo aviso, a fin de realizar los arreglos que fueren pertinentes, inspeccionar las condiciones de uso, higiene, funcionamiento y aseo; el mantenimiento de las instalaciones sanitarias, eléctricas, cloacales, etc.; y la correcta ocupación de dicho inmueble.-

**DECIMA QUINTA:** El incumplimiento por parte de LA LOCATARIA a cualquiera de las cláusulas y obligaciones del presente contrato, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, dará derecho a LA LOCADORA para pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa de LA LOCATARIA y solicitar el inmediato desalojo de éste o quienes ocupen el inmueble (art. 1086 CC y C), siendo además a exclusiva cuenta de LA LOCATARIA y/o su/s GARANTE/S todos los gastos por juicios, honorarios, costos y costas.- Si el incumplimiento de LA LOCATARIA diera motivo a que se le inicie juicio de desalojo, ella misma se compromete a pagar todos los gastos, costas y costos por todo el proceso judicial, e igualmente deberá abonar en dinero en efectivo y al contado una multa diaria equivalente al 20% del monto del alquiler

vigente, conjuntamente con el alquiler pactado, mas las penalidades, multas, servicios, impuestos y expensas a su cargo hasta que LA LOCADORA reciba las llaves de la propiedad con total satisfacción .-

**DECIMA SEXTA:** De común y mutuo acuerdo entre las partes, se resuelve que LA LOCATARIA podrá rescindir en forma anticipada e incausada el presente contrato de locación después de los 180 días de iniciado el mismo, notificando con una antelación no menor a treinta (30) días en forma fehaciente a LA LOCADORA su voluntad de resolver el contrato y abonar la indemnización que corresponda (de resolver la contratación en el primer año de vigencia de la locación, LA LOCATARIA deberá abonar a LA LOCADORA una indemnización equivalente a un mes y medio del alquiler al momento de desocupar la propiedad, y de solo un mes si la opción la ejercita transcurrido dicho plazo), si LA LOCATARIA notifica con una antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221 C.C.y C.N.).- LA LOCATARIA abonara también los honorarios pertinentes a la ADMINISTRADORA ACTUANTE, equivalentes al quince por ciento (15%) del valor locativo vigente a ese momento. Queda establecido entre las partes que para rescindir el presente contrato, tanto LA/S LOCATARIA /S como su/s GARANTE/S (fiador/es solidario/s) podrá/n suscribir el acto, con la condición de entregar el inmueble locado desocupado de personas y/o cosas, en perfecto estado de conservación, es decir en buenas condiciones de uso, higiene, aseo y edilicias, y con los alquileres, penalidades, multas, servicios, expensas e impuestos a su cargo pagos hasta el día de la entrega de llaves.-

Se hace constar expresamente que cualquiera fuese el motivo por el cual LA LOCATARIA restituyera el inmueble a LA LOCADORA deberá abonar el alquiler correspondiente al mes de la restitución en forma completa, independientemente de la altura del mes en que tal restitución se produjera.-

**DECIMA SEPTIMA:** La Señora ANA ROSA CASO, argentina, quien manifiesta ser viuda de sus primeras nupcias, nacida el 18/10/1939, titular de DNI N° 3.610.426, domiciliada legalmente con frente a la Avenida Córdoba N° 1680, Piso 12°, Dpto. "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Señorita MARIA LUJAN SANGOY, argentina, quien manifiesta ser soltera, nacida el 26/07/1978, titular de DNI N° 27.202.115, domiciliada legalmente con frente a la calle Yatay N° 859, Dpto. "3", de la Ciudad y Partido de Morón, Pcia. de Buenos Aires y el Señor NEHUEN ERNESTO DEMOUSSELLE SILVA, argentino, quien manifiesta ser soltero, nacido el 07/06/1999, titular de DNI N° 41.916.489, domiciliado legalmente con frente a la calle Almirante Brown N° 2553, Planta Baja, Dpto. "3", de la Ciudad de Lomas del Mirador, Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, se constituyen en codeudores, fiadores solidarios y principales pagadores en los términos de los artículos 1584 inc. d), 1586, 1589, 1590 y 1591 del CC y C., con todos sus bienes particulares; sociales; mancomunados; cuentas a cobrar; depósitos bancarios; remuneraciones a percibir; beneficios directos e indirectos; etc., aceptando ser deudora directa de todas las obligaciones que asume LA LOCATARIA en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que LA LOCADORA se dé por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y dé por pagada todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto LA LOCATARIA. Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de este contrato. Especialmente se establece que el garante responderá si por cualquier disposición legal y futura LA LOCADORA se viera precisado a tolerar una prórroga de la locación en cualquier condición. Asimismo se extenderá su responsabilidad a las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisado a iniciar LA LOCADORA, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado LA LOCATARIA, y que podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron.-

La garantía que se constituye en cumplimiento del presente, comprende la totalidad del patrimonio del/os GARANTES (FIADOR/ES SOLIDARIOS/S), sin perjuicio de individualizar y afectar en modo particular a esta garantía, el siguiente inmueble que ofrecen la Señora ANA ROSA CASO y la Señorita MARIA LUJAN SANGOY, que se encuentra ubicado en la Ciudad y Partido de Morón, Pcia. de Buenos Aires, con frente a la calle Yatay números 857/65/67/69, entre las de Entre Ríos y M. Moreno, edificada en el lote de terreno, que según el plano 101-207-64, se designa como Parcela OCHO de la Manzana DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO. Según plano de PH 101 – 27 – 82 UNIDAD FUNCIONAL número TRES, integrada por los polígonos CERO CERO – CERO TRES. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: I; Sección: D; Manzana: 288; Parcela: 8; Subparcela 3; Polígonos 00 – 03. Partida Inmobiliaria N° 101 – 221822; Municipal 510.279.- Inscripto en la Ciudad de La Plata, con fecha 14/12/2011, bajo la Matrícula N° 582/3 del Partido de Morón (101).-

Manifiestan bajo juramento ser propietarias del bien detallado, que dicho inmueble no constituye la sede del hogar conyugal y que el mismo no se encuentra afectado por la LEY 14394 de Bien de Familia, hipotecado, embargado, y que no posee ninguna otra restricción al dominio.-

LA LOCATARIA y su/s GARANTE/S (FIADOR/ES SOLIDARIOS/S), declaran haber sido informados en este acto de la totalidad del texto de la Ley 14432 y por lo tanto se encuentran en pleno y cabal conocimiento de las disposiciones de la misma que fundamentalmente establece la "inembargabilidad" y la "inejecutabilidad", como así también a la posibilidad de "renunciar voluntariamente" a los beneficios protectivos que dicha norma establece a favor de aquellos inmuebles que constituyeran la vivienda única y de ocupación permanente, manifestando que su inmueble, no constituye su vivienda única de ocupación permanente, por lo cual a la fecha de hoy no se encuentran alcanzados por las prescripciones de la Ley N° 14432 de la Provincia de Buenos Aires. En esa inteligencia se hace constar que las Señoras BETINA ELENA SOLEDAD SILVA, ANA ROSA CASO, la Señoritas MARIA LUJAN SANGOY y el Señor NEHUEN ERNESTO DEMOUSSELLE SILVA, RENUNCIAN expresamente a los beneficios protectivos de inembargabilidad e inejecutabilidad que la mentada norma establece, motivo por el cual declaran conocer que frente a un eventual reclamo dinerario de LA LOCADORA y en virtud de la presente renuncia expresa, dicho/s inmueble/s podrán ser embargado/s y ejecutado/s.- Asimismo se comprometen en este acto a mantener la/s finca/s en su actual estado de conservación y jurídico a no constituir como bien de familia, enajenar, hipotecar ni gravar sus bienes, hasta tanto LA LOCADORA reciba con total satisfacción la propiedad locada.- Por tal motivo todo acto jurídico relativo a sus patrimonios deberá ser notificado a LA LOCADORA con la suficiente antelación, caso contrario se operará la resolución automática del presente contrato y se le considerara in-curso en el delito de desbaratamiento de derechos acordados, previstos en el artículo 173, inciso 11 del Código Penal de la Nación.-

**DECIMA OCTAVA:** En caso de fallecimiento o incapacidad de LA LOCATARIA sus legítimos sucesores tendrán un plazo de 30 días para optar por el cumplimiento del contrato debiendo unificar su personería y acreditarla dentro del mismo plazo, no pudiendo durante ese lapso suspender el pago de los alquileres estipulados y demás obligaciones a su cargo en los plazos, términos y condiciones consignadas en todas cláusulas del presente contrato de locación.-

**DECIMA NOVENA:** De común acuerdo se establece que LA LOCADORA no responderá por ningún hecho ajeno a su voluntad que sucediese durante la locación, incluso en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. LA LOCATARIA deberá contratar sobre la VIVIENDA LOCADA, dentro de los treinta (30) días de la firma del presente, una póliza de seguro contra incendio en una compañía de primera plaza, la que deberá ser endosada a nombre de LA LOCADORA, esta póliza tendrá que ser renovada a su vencimiento y mantenerse vigente hasta el momento del reintegro de la tenencia de la VIVIENDA LOCADA a LA LOCADORA. La póliza deberá ser



entregada a LA LOCADORA y será abonada por exclusiva cuenta de LA LOCATARIA. Caso contrario responderá por la destrucción de la VIVIENDA LOCADA por incendio, acuerdo a lo establecido en el artículo 1206 del C.C. y C.N. -

Para el caso que LA LOCATARIA no realizara dicha póliza, esta será única y exclusiva responsable conjuntamente con el/os garante/s.-

**VIGESIMA:** En este acto, LA LOCADORA hace entrega a LA LOCATARIA de las llaves (2 juegos del cual se le recomienda realizar el cambio de combinación) de la vivienda, entendiéndose opera la transmisión de la misma, por lo tanto LA LOCATARIA toma posesión del inmueble que alquila y manifiesta conocer perfectamente el estado en que se encuentra, por lo que lo acepta sin condiciones ni reservas de ninguna clase.-

**VIGESIMA PRIMERA:** LA LOCATARIA deberá justificar la entrega de las llaves de la propiedad con documento emanado por escrito de LA LOCADORA, no admitiéndose otro medio de prueba, **la misma tendrá lugar en el domicilio del inmueble arrendado, donde se efectuara la verificación del mismo en su totalidad** (correcto funcionamiento de todas las instalaciones, estado de mampostería y pintura, de acuerdo a las cláusulas PRIMERA y DECIMA PRIMERA del contrato de locación, como así también el aseo y conservación del mismo). **Previamente LA LOCATARIA deberá combinar con la suficiente antelación fecha de entrega (Lunes a Viernes de 13hs a 17hs), debiendo presentar con anterioridad todos los comprobantes pagos de impuestos, servicios y expensas a los efectos de poder estimar las retenciones que se le realizaran el día de la entrega de las llaves, por todos los consumos que deberá abonar LA LOCATARIA con posterioridad a dicha fecha.-**

En caso que LA LOCATARIA consignara las llaves del inmueble, LA LOCADORA se reserva el derecho de iniciar las acciones legales que correspondan por dicha consignación como así también por las obligaciones pendientes a cargo de LA LOCATARIA en el momento de la entrega.-

LA LOCATARIA y su/s GARANTE/S (fiador/es solidario/s) se obligan y comprometen en este acto a abonar todo tipo de deudas a su cargo (alquileres, multas, penalidades, impuestos, expensas y servicios) hasta la entrega de las llaves y restitución del inmueble.-

En caso que LA LOCATARIA consignara judicialmente las llaves de la propiedad, deberá abonar a LA LOCADORA una multa igual al decuplo del último alquiler abonado por LA LOCATARIA, ajustándose dicha multa de forma semestral, utilizando el Índice de Precios al Consumidor elaborado y publicado mensualmente por el INDEC. Tomando al efecto el último índice mensual publicado por el INDEC correspondiente al mes anterior en que deba aplicarse el incremento semestral, desde la iniciación del juicio hasta el día en que LA LOCADORA tome la libre y efectiva tenencia definitiva de la propiedad, debiendo indemnizarlo también por daños y perjuicios sufridos, conjuntamente con el importe de los alquileres, simultáneamente con las penalidades, multas, impuestos, servicios y expensas a su cargo establecidas en el presente Contrato de Locación, hasta el día que LA LOCADORA tome la posesión real y efectiva de la propiedad.-

**VIGESIMA SEGUNDA:** Para el caso en que LA LOCATARIA hiciere abandono, desocupación y/o deshabitación del bien locado, y para evitar los posibles deterioros que pudieran producirse y/o la ocupación ilegal de terceros, LA LOCADORA queda facultada expresamente por LA LOCATARIA y el/los GARANTE/S para ingresar en el inmueble motivo del presente con el auxilio de un cerrajero y tomar posesión definitiva del mismo, acreditando aquella circunstancia con la pertinente acta de constatación labrada por ante Notario Público, debiendo realizar simultáneamente el inventario físico de los bienes que hubiere en la propiedad y que no correspondieran a esta locación. En ese caso los bienes muebles podrán ser colocados en un depósito a nombre de LA LOCATARIA y el/los GARANTE/S a cuyo cargo serán los gastos respectivos, por el término de tres meses contados desde el día de practicarse la diligencia. Vencido el plazo del depósito, se entenderá que el locatario ha renunciado voluntariamente a

los efectos de su pertenencia.- LA LOCADORA no se responsabiliza en forma alguna por los daños y/o deterioros y/o conservación y/o sustracción de tales bienes.-

Para el evento de que LA LOCATARIA dejare abandonada la unidad o depositare judicialmente las llaves, deberá abonar a LA LOCADORA una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que LA LOCADORA tome la libre y efectiva tenencia definitiva de la propiedad, debiendo indemnizarlo también por los daños y perjuicios sufridos.-

Para el caso que LA LOCATARIA dejare abandonada la unidad o consignara las llaves judicialmente queda obligada a abonar lo establecido en la cláusula **VIGESIMA PRIMERA** hasta que LA LOCADORA se encuentre en posesión de las llaves y del inmueble, lo cual solo podrá ser probado por LA LOCATARIA mediante recibo suscripto por LA LOCADORA, debiendo indemnizarlo también por daños y perjuicios sufridos.-

**VIGESIMA TERCERA:** LA LOCATARIA le permitirá a LA LOCADORA, o su representante, visitar la propiedad para el ofrecimiento de la misma durante los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente locación, en un horario conveniente y extremando las medidas para evitar posibles molestias.-

**VIGESIMA CUARTA:** LA LOCATARIA se compromete a reconocer, aceptar y cumplir el reglamento de interno que rige el edificio.-

**VIGÉSIMA QUINTA:** Presentes en este acto desde su inicio, LA LOCATARIA y su FIADORA SOLIDARIA, quienes manifiestan ser plenamente capaces para contratar, declaran haber sido informados de la totalidad del texto del Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 320/2020, prorroga (DNU) N° 766/2020 y prorroga (DNU) N° 66/2021 por lo tanto se encuentran en pleno y cabal conocimiento de las disposiciones del mismo, que fundamentalmente establece el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la Ley N° 27.541; la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y su modificatorio, lo dispuesto por el Decreto N° 297/20 y sus normas complementarias. En esa inteligencia se hace constar que LA LOCATARIA la Señora BETINA ELENA SOLEDAD SILVA y sus FIADORES SOLIDARIOS la Señora ANA ROSA CASO, la Señoritas MARIA LUJAN SANGOY y el Señor NEHUEN ERNESTO DEMOUSSELLE SILVA renuncian expresamente a los beneficios protectivos que el mentado Decreto establece como así también todos los que de la misma índole puedan crearse en el futuro.-

**VIGESIMA SEXTA:** LA LOCATARIA declara bajo juramento que la propiedad locada es para vivienda única, familiar y de ocupación permanente, siendo su Valuación Fiscal actual de pesos SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE (**\$ 775.520.-**), por tales motivos en virtud de la vigencia de la Ley de sellos N° 15.391 – Ley Impositiva 2023 – no tributa sellado.-

Si posteriormente correspondiere abonar el sellado estipulado por Ley, o algún impuesto similar que pudiera llegar a crearse en el futuro, de común y mutuo acuerdo entre las partes se establece que dichos importes quedan a exclusivo costo y cargo de LA LOCATARIA.-

**VIGESIMA SEPTIMA:** LA LOCADORA debe conservar la cosa locada en estado de servir 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 a LA LOCATARIA. Serán a cargo de LA LOCATARIA los gastos de: mantenimiento general de la propiedad y arreglos menores, pintura, pérdida de canillas, enchufes, cambios de cerraduras, y/o su reparación, llaves de luz, mantenimiento del depósito del baño, flexibles de agua y gas, mantenimiento de la cocina y horno, extractor, ventiladores, apliques de luces, cañerías tapadas por el mal uso de las mismas, estufas, aire acondicionado, sifón del bajo mesada, mantenimiento de las rejillas o pileta de piso libres de objetos que las obstaculicen y puedan generar inundación de techos o en cualquier otro sector del inmueble, pérdidas de gas y agua, desagüe de los techos, y toda rotura causada por descuido o negligencia. LA LOCADORA será notificada de forma fehaciente, por LA

LOCATARIA sobre la reparación o desperfecto y LA LOCADORA deberá responder dentro de las 24 horas, caso contrario si LA LOCADORA NO realiza las reparaciones o no contesta la notificación, LA LOCATARIA puede realizarla por si, con cargo a LA LOCADORA, transcurridas al menos 24 horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Dentro de este tipo de URGENCIAS se señalan: roturas de caños, filtraciones de techos, rotura del termotanque o calefón que requieran su reposición, falta de luz ocasionado por alguna falla en la instalación del inmueble no imputable a LA LOCATARIA. Si las urgencias, surge los días hábiles de lunes a viernes la notificación se debe informar en el horario de (10:00 a 17:00), sin excepción y los días Sábados, Domingos o feriado, se debe tener una contemplación de plazos. Si se precisará de un tercero (o de una administración de consorcio), el tiempo y la coordinación demandará más de 24 horas, por lo tanto LA LOCADORA tiene derecho a contestar la notificación, explicando cómo se procederá a resolverlo. Para el caso de reparaciones NO URGENTES, LA LOCATARIA debe intimar a LA LOCADORA y en un plazo de 10 días corridos contando a partir de la recepción de la intimación, LA LOCADORA tendrá que resolver el problema, caso contrario si no hay una solución, LA LOCATARIA podrá realizar la reparación y el costo será a cargo de LA LOCADORA.- LA LOCATARIA dará inmediata cuenta a LA LOCADORA o a la administradora actuante de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia, cuando éste juzgue necesario su inspección; obligándose también a efectivizar todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora de la unidad sin derecho a cobrar indemnización alguna. Si por causas intrínsecas y propias del inmueble, no imputables a LA LOCATARIA, se viese afectado en modo permanente el uso y goce de la unidad; se podrá rescindir el presente contrato. Si el impedimento es sólo temporal, se suspenderán sus efectos mientras persista dicho impedimento, sin ninguna otra consecuencia o erogación para las partes. Para el caso de no verse afectado materialmente el inmueble no corresponderá rescindir ni suspender el presente contrato.-

**VIGESIMA OCTAVA:** Las partes renuncian recíprocamente al derecho de convocar a la otra antes del vencimiento del presente contrato a los efectos de manifestar si se va a renovar la locación, Art. 10° Ley 27551, (art. 1221 bis C.C. y C. N.) siendo ésta una cuestión que decidirán libremente sin obligación de someterse a plazo, condición o notificación alguna.-

LA LOCATARIA se compromete a permitir visitar la propiedad, para su ofrecimiento, durante los últimos treinta (30) días de la vigencia del presente contrato de locación.-

**VIGESIMA NOVENA:** A los fines de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 27.551, LA LOCADORA toma a su exclusivo cargo la registración del presente contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en los plazos y condiciones que establezca dicho organismo. De común y mutuo acuerdo entre las partes se pacta que LA LOCATARIA **NO** podrá informar por su cuenta la existencia del Contrato de Locación ante AFIP, ya que esta obligación por lo acordado le corresponde exclusivamente a LA LOCADORA.-

**TRIGESIMA:** Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía. (Modificación de la ley 26.589. Artículo 6°).-

**TRIGESIMA PRIMERA:** LA LOCADORA manifiesta que el inmueble objeto del presente se encuentra a la venta y es su voluntad que esto ocurra en lo inmediato, informando tal situación a LA LOCATARIA, quien ante su necesidad de locación acepta tal situación, por ello siendo las intervinientes plenamente capaces, deciden conforme la teoría de los actos propios que lo acordado no afecta intereses ni públicos ni privados y es ley para las partes, declarando ambas ser conocedoras de la totalidad del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 27551 y sus modificaciones, por lo tanto se encuentran en pleno y cabal conocimiento de las disposiciones del mismo, razón por la cual LA LOCATARIA solicita un plazo de contratación menor al mínimo

establecido por el Artículo 1198 de C.C.C.N, motivo por el cual se hace constar que la Señora BETINA ELENA SOLEDAD SILVA RENUNCIA expresamente a los beneficios protectivos que el mentado Artículo establece, alegando además que resigna dicho plazo por encontrarse en este momento en tenencia de la cosa.-

**TRIGESIMA SEGUNDA:** LA LOCATARIA le permitirá a LA LOCADORA, o su representante, visitar la propiedad para el ofrecimiento de venta durante el término del contrato, en un horario conveniente y extremando las medidas para evitar posibles molestias. LA LOCADORA asume la obligación, en caso que se produzca la venta del inmueble locado durante la vigencia del presente contrato, de hacer prevalecer la totalidad de los términos aquí pactados.-

Los eventuales nuevos propietarios no podrán efectuar modificación alguna a los términos del presente contrato, salvo conformidad expresa de LA LOCATARIA.-

**TRIGESIMA TERCERA:** En caso de controversias de común y mutuo acuerdo las partes resuelven que quedará a la libre elección de LA LOCADORA la fijación de la competencia de los Tribunales Nacionales de 1º Instancia en lo Civil de la Capital Federal y/o Ordinarios de la Ciudad y Partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro que pudiera corresponder en razón de las personas o las cosas. A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán como válidas sin derecho a desconocimiento u oposición las citaciones o emplazamientos que se les hicieren en los domicilios antes consignados.-

En prueba de ello y de conformidad con todo lo que antecede se firma el presente contrato de locación, bajo dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad y Partido de Morón, Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, a los veintidós días del mes de Noviembre de 2023.-

MARTA EDITH MEZZADRA

BETINA ELENA SOLEDAD SILVA

ANA ROSA CASO

MARIA LUJAN SANGOY

NEHUEN ERNESTO DEMOUSSELLE SILVA