

## CONTRATO DE LOCACION

Entre **GABRIELA DUBOIS**, argentina, **DNI N°12.568.030**, con domicilio en San Martín 443, Departamento 7, Bell Ville, Provincia de Córdoba, dirección de correo electrónico [magabrieladubois@gmail.com](mailto:magabrieladubois@gmail.com); llamada de ahora y en adelante para todos los efectos del contrato la **LOCADORA**; y **JESUS SANTIAGO BENJAMIN LIZARRAGA**, argentino, **DNI N° 38.410.022**, con domicilio en y mientras dure la vigencia de este contrato, en Obispo Trejo N°852, Planta Baja "C", Edificio Consorcio Ignea IV, Barrio Nueva Córdoba, de la ciudad de Córdoba, dirección de correo electrónico [lizarraga.jsb@gmail.com](mailto:lizarraga.jsb@gmail.com), se han convenido en celebrar el presente Contrato de Locación con arreglo a las siguientes estipulaciones:

### **1) INMUEBLE:**

1.1) La LOCADORA cede en locación a EL LOCATARIO, una propiedad ubicada en **OBISPO TREJO N° 852, IDENTIFICADO COMO PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO "C", EDIFICIO CONSORCIO IGNEA IV, BARRIO NUEVA CORDOBA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, CON IDENTIFICACIÓN CATASTRAL N° 04-09-041-056-00004**, destinado a vivienda de familia, sin otro destino que el ya mencionado. Se caracteriza la propiedad, para no dar lugar a errores, como **DEPARTAMENTO DE DOS DORMITORIOS** que cuenta con: **Cocina Separada** con mesada de granito con doble bacha de acero inoxidable con grifería monocomando, mueble de bajo mesada de melanina blanca con cantos de aluminio, con cuatro cajones y dos puertas, alacena de melanina blanca con cantos de aluminio con una puerta y tres estantes, un artefacto de cocina con cuatro hornallas, horno y dos parrillas marca "Ormay", conexión prevista para lavarropas, un portalámparas, una ventana de ventilación y puerta de salida al patio. **Patio Interno** con una canilla, un armario exterior donde está el termotanque marca "Longvie" y artefacto de iluminación rectangular. **Baño** completo en cuanto a sus sanitarios (inodoro con tabla cerámica, bidet, lavatorio con pileta y un estante inferior con espejo, ducha desmontable) y accesorios (una jabonera, un toallero redondo de metal y un portarollo) y un portamparas. **Living Comedor** con dos portalámparas, un portero eléctrico y puerta de salida al patio de atrás, compuesta por una puerta de vidrio y una puerta de reja. **Patio de Atrás** con un artefacto de iluminación. **Dormitorio Principal** con dos portalámparas, ventanas corredizas, placar empotrado de melanina blanca con estantes, dos cajones, un barral y baulera superior, puerta al baño en suite. **Baño en Suite**, completo en cuanto a sus sanitarios (inodoro con tabla cerámica, bidet, lavatorio con pileta y un estante inferior con espejo y bañera) y accesorios (una jabonera, un toallero redondo de metal, un toallero de gancho metal y un portarollo) y un portamparas. **Dormitorio Secundario**, con placar empotrado con frente de melanina blanca e interiores con estantes, barral y baulera superior, un portalámparas y puerta de salida al patio.

Muros recién pintados con pintura látex "Sintoplast" profesional color blanco en todos los ambientes, puertas todas con sus correspondientes herrajes y recién pintadas con pintura sintética, al igual que sus marcos. El departamento cuenta con instalación de gas natural y cloacas. Tanto estas instalaciones como las de agua, gas, eléctricas y las sanitarias funcionan perfectamente las que deberán ser mantenidas de la misma manera. El LOCATARIO declara conocer todo lo expuesto, obligándose a mantenerlo y entregarlo en el mismo estado en que lo recibe.

1.2) El **LOCATARIO** recibe el inmueble desocupado y en excelente estado de aseo y conservación, obligándose a mantenerlo y restituirlo a al **LOCADORA** en idénticas condiciones, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular. El **LOCATARIO** pacta que toma a su cargo la conservación de los artefactos y accesorios del inmueble locado como así la reparación de los desperfectos provocados por el buen uso, o sea, el locatario se hace cargo del mantenimiento de instalaciones de luz, agua, instalaciones sanitarias y eléctricas. El **LOCATARIO** tendrá y podrá exigir a la **LOCADORA** en el término de QUINCE (15) días corridos, si hubiere o encontrare desperfectos y detallarlos

mediante nota escrita, los cuales, de ser necesario, serán subsanados al tiempo de ser notificado. El **LOCATARIO** se obliga a dar aviso en forma fehaciente a la **LOCADORA** de cualquier daño que ocurra en la propiedad y por cualquier causa, dentro del término de 24 horas. En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo de la LOCATARIA, debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, la LOCATARIA puede realizar por sí, con cargo a la LOCADORA, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas desde recibida la notificación. Si las reparaciones no fuesen urgente, La LOCATARIA debe intimar la LOCADORA para que se realice las misma dentro de un plazo no inferior a diez (10) días corridos, desde la recepción de la intimación. Asimismo, el **LOCATARIO** acepta que ante la notificación fehaciente de la necesidad de una reparación y/o reposición en su inmueble deberá practicarla de inmediato, facilitando el ingreso al inmueble siempre que se lo requiera.

El **LOCATARIO** se compromete al finalizar el contrato de locación, a entregar recién pintado el inmueble en el interior del mismo, paredes, techos y aberturas. La LOCADORA presentara un presupuesto de pintura, que el LOCATARIO podrá aceptar, o contratar a quien haga el trabajo por su cuenta. Caso contrario no se dará por extinguida la relación contractual ni las obligaciones emergentes de la misma.

**A los fines del cumplimiento de la presente cláusula, el LOCATARIO deberá permitir el ingreso al inmueble con DIEZ (10) días de anticipación a la entrega del mismo a los fines de verificar los desperfectos que pudiera haber en el inmueble locado.** Los artefactos de cocina, calefón y calefactor deberán ser entregados limpios, en perfectas condiciones y funcionando correctamente, tal como han sido entregados, utilizando para ello personal idóneo que garantice la realización de buen trabajo. La **LOCADORA** podrá disponer de la contratación de un profesional para constatar el correcto funcionamiento de los artefactos e instalaciones del inmueble al momento finalizar el contrato de locación.

1.3) **EL LOCATARIO** no podrá realizar en el inmueble modificaciones ni mejoras sin previo consentimiento por escrito o medio fehaciente de la LOCADORA.

1.4) El **LOCATARIO** manifiesta conocer el manejo de los artefactos eléctricos y de gas de la unidad, así como también de sus instalaciones y sin perjuicio de la eventual existencia de los dispositivos de seguridad que pudiera tener, se obligan a realizar los controles periódicos preventivo, por un profesional, para su buen mantenimiento y seguridad, todo a su exclusivo costo y cargo. Se encuentra absolutamente prohibido al **LOCATARIO** utilizar artefactos o dispositivos con una finalidad distinta a la de su función específica establecida por el fabricante.

1.5) El **LOCATARIO** deberá permitir a la **LOCADORA** o a la persona que este designe, visitar e inspeccionar el inmueble cuantas veces lo estime necesario, obligándose aquel a comunicar a **EL LOCATARIO** por medio fehaciente en un plazo mayor a las 72 hs.

## **2) PRECIO**

2.1) Por la locación, las partes convienen un canon locativo de PESOS VEINTI CINCO MIL (\$25.000) por mes para el primer año de contrato (12 meses Iniciales).

Para el segundo y tercer año, el canon locativo inicial será actualizado conforme al art. 14 de la Ley N°27.551. La LOCADORA realizara el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año del contrato. El nuevo valor será informado al LOCATARIO por vía electrónica al menos de diez (10) días antes que venza el pago del mes.

El alquiler se pacta por periodo de mes entero, y aunque el **LOCATARIO** se mudara antes de finalizar el mes, deberá pagar íntegramente el alquiler correspondiente al mismo. En todos los casos los alquileres serán abonados por mes adelantado el día Primero (1) hasta el Diez (10) de cada mes y en dinero en EFECTIVO,

estipulándose expresamente que el mero vencimiento del plazo constituirá en mora automática al Locatario de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial alguna, debiendo el moroso abonar en concepto de interés la tasa activa por el plazo fijo del Banco Nación de la Argentina, durante el tiempo que demora en efectivizar el pago de los alquileres adeudados. Todo pago que efectúe el LOCATARIO que no cubra íntegramente el capital adeudado y los intereses devengados, podrá ser considerado pago parcial. La LOCADORA no está obligado a recibir pagos parciales, no obstante, lo cual, y si lo hiciere, los importes percibidos se imputarán en primer término a intereses, y el saldo adeudado, si lo hubiere, continuará devengando intereses hasta la cancelación total y definitiva.

2.2) El **domicilio de pago** se fija en Independencia N°524, Primer Piso, Oficina "A", Barrio Nueva Cordoba, de esta Ciudad de Córdoba; dicho domicilio podrá ser modificado por la **LOCADORA**, dando aviso fehaciente al **LOCATARIO**.

2.3) **OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:** El LOCATARIO durante la vigencia de este contrato tendrá a su cargo el pago de los siguientes impuestos y servicios del inmueble locado: Expensas Comunes, Tasa Municipal, servicio de agua, servicio de electricidad y servicio de Gas Natural. Se compromete: (a) Deberá mantener los servicios de Energía Eléctrica (EPEC) y Gas (ECOGAS) a nombre de la LOCADORA, realizando los pagos en tiempo y forma correspondiente. Deberá presentar el LIBRE DEUDA correspondiente a ambos servicios, al momento de entrega del inmueble. Esta condición es prioritaria para que el LOCATARIO pueda entregar el bien desocupado, caso contrario deberá seguir abonando los alquileres y recargos que puedan corresponder hasta el cumplimiento de la obligación asumida; (b) Corren a cargo del LOCATARIO todos los gastos que implique la reconexión del servicio por falta de pago o causa imputable al locatario; (c) Al finalizar el contrato de locación el LOCATARIO debe presentar la constancia de libre de deuda del servicio de energía eléctrica y servicio de gas natural, aguas cordobesas y Expensas Comunes; (d) Pagar en sus respectivos vencimientos todos los servicios a su cargo y hasta el día de la devolución del bien locado; (e) A acreditar los pagos de los servicios e impuestos a su cargo a la LOCADORA o a quién éste autorice fehacientemente y entregar los comprobantes respectivos emanados de la institución oficial que tiene a su cargo el cobro de tales gravámenes; (f) A arreglar por su cuenta cargo y costo todo entorpecimiento producido por el mal uso o abuso en la instalación sanitaria, eléctrico, y de agua; (g) A respetar todas las disposiciones, reglamentos, ordenanzas, sean de orden nacional, provincial, municipal o administrativas, vigentes o a crearse, relativas a la normal convivencia, de policía edilicia, de funcionamiento de negocios y demás, haciéndose responsable directo de toda infracción o violación a las mismas por todo el tiempo que dure este contrato.

**3) PLAZO:** El tiempo de locación se fija en **TREINTA Y SEIS (36) MESES** a contar del día **PRIMERO (1°) DE SEPTIEMBRE DE 2020**, venciendo en consecuencia el **TREINTA Y UNO (31°) DE AGOSTO 2023**, fecha en que EL LOCATARIO deberá restituir el inmueble a pleno derecho, por el sólo cumplimiento del término, sin necesidad de notificación alguna, renunciando EL LOCATARIO a ejercer el derecho de retención del inmueble cualquiera fuera la causa que pudiera invocar para ello.

**4)** En caso de incumplimiento de la obligación restitutoria prevista en 3) y sin que implique de ninguna manera reconducción locativa, nuevo contrato o prórroga alguna, subsistirá mientras dure la ocupación, la obligación de EL **LOCATARIO** de pagar el alquiler que seguirá actualizándose en un todo de acuerdo a lo previsto en 2.1), vencido el Contrato, el Inmueble locado, deberá ser devuelto, incurriendo en caso de incumplimiento en la sanción una multa del diez por ciento (10%) por cada día que transcurra sin su desalojo, calculado sobre el último alquiler pagado, en concepto de daños y perjuicios por cada día que demore/a desocupación, sin perjuicio del pago del alquiler correspondiente y de las acciones judiciales que

pudieran tener lugar.

4.1) Lo estipulado precedentemente se entiende sin perjuicio del derecho de la LOCADORA de promover la pertinente acción de desalojo por vencimiento del término contractual.

**5) DESTINO** El inmueble arrendado será destinado a vivienda de familia para el **LOCATARIO** exclusivamente, estándole vedado al **LOCATARIO** darle otro destino, aun cuando el cambio no ocasionare perjuicio alguno, debiendo siempre respetar el Reglamento de Copropiedad e Interno del Consorcio. Así mismo le queda prohibido a EL **LOCATARIO**: (a) realizar en el inmueble cualquier actividad que esté reñida con la moral y las buenas costumbres; (b) depositar o guardar elementos explosivos o inflamables; (c) realizar juegos de azar penados por la ley; (d) producir ruidos molestos que alteren la normal convivencia con los vecinos.

**6)** Queda prohibida la transferencia de la locación, la sub-locación o préstamo, la sesión total o parcial del contrato o del inmueble por cualquier título que fuere, sin previo consentimiento por escrito de la LOCADORA. El **LOCATARIO** libera expresamente a la LOCADORA por toda contingencia, incendio, destrucción, granizo, accidente, etc. del inmueble que puedan afectarlos.

**7)** Ante cualquier incumplimiento de alguna de las cláusulas citadas precedentemente, especialmente en la falta de pago de DOS (2) meses de alquiler y/o trasgresión de cualquiera de las prohibiciones consignadas en 1.3) y en 5), darán derecho a la LOCADORA, previa intimación de pago por el término de diez (10) días corridos, a dar por resuelto de pleno derecho este contrato y exigir el desalojo inmediato del inmueble.

**8) GARANTÍA: MARTIN DARIO RAMON LIZARRAGA**, argentino, DNI N°18.174.347, con domicilio en Inti Huasi N°6697, esquina Deoboro Roca, Autódromo, de la ciudad de Córdoba, correo electrónico lizarraga.jsb@gmail.com; **PAULA BERNADITA VITTORE**, argentina, DNI N°18.443.798, con domicilio Martin Pinzon 1055, Barrio San Martín, Ciudad de Córdoba; correo electrónico lizarraga.jsb@gmail.com; y **FRANCO AUGUSTO TISSERA**, argentino, DNI N°37.854.691, con domicilio Cura Brochero N° 1087, dpto. 1 PB, General Bustos, Ciudad de Córdoba; correo electrónico lizarraga.jsb@gmail.com; en adelante **LOS GARANTES**, se constituye **COMO CODEUDOR DE LOS ALQUILERES Y PUNITORIOS, GARANTE FIADOR, LISO Y LLANO, SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR** de todas las obligaciones emergentes del contrato de referencia. También comprende como responsabilidad de los garantes todas las responsabilidades y obligaciones pecuniarias, compensatorias, resarcitorias, daños y perjuicios, costas judiciales que pudiera originar el siguiente contrato, renunciando el fiador a los beneficios de exclusión, excusión, división, interpelación, aviso previo, y demás que las leyes acuerden a los fiadores y que responderán como tal sin limitación alguna. Los GARANTES y el **LOCATARIO** afectan la totalidad de sus bienes personales y las ganancias y/o haberes que pudieran tener producto de trabajos realizados de manera independiente, en relación de dependencia, pensión, haber jubilatorio y/o previsional. Los GARANTES y **EL LOCATARIO** hacen expresa renuncia a cualquier derecho y/o eventual beneficio que les acuerde por ley o decreto en cuanto se disponga la inembargabilidad de tales bienes.

8.1) Los GARANTES se obligan a comunicar a la LOCADORA cualquier gravamen que de alguna manera disminuyera el valor de la garantía que declaran poseer quedándole expresamente prohibido afectarlo de alguna manera, cualquier acto en contrario por los GARANTES se presumirá doloso, dando lugar a las acciones legales, civiles y/o penales, a que hubiese lugar por parte de la LOCADORA, asimismo, éste se reserva el derecho a exigir el reemplazo de la garantía, en el caso precitado, o en caso de insolvencia, fallecimiento, desaparición del GARANTE, obligándose el LOCATARIO a presentar un nuevo GARANTE -

FIADOR, dentro de los diez días cuya solvencia no puede ser inferior a la anterior, quedando a juicio y satisfacción del LOCADORA. En el caso de incumplimiento a la presente obligación, se prescindirá de la locación, sin más trámite, tal como si el convenio fuera de término vencido. Asimismo, la fianza subsistirá hasta que el LOCATARIO haga la real y efectiva restitución.

8.2) **RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA:** La fianza se extenderá más allá del término locativo y prórrogas pactadas, hasta que se hayan cumplimentado la totalidad de las obligaciones que emergen del presente conviniéndose así mismo que el **LOCATARIO** deberá restituir las llaves en el domicilio de **LA LOCADORA** o donde éste lo indicara, aclarándose que la recepción de las mismas, no podrá interpretarse como aceptación del estado en que se encuentra el inmueble, el que estará sujeto a verificación.

8.3) **RENUNCIA AL BENEFICIO DE INEMBARGABILIDAD:** MARTIN DARIO RAMON LIZARRAGA, DNI N°18.174.347; PAULA BERNADITA VITTORE, DNI N°18.443.798; FRANCO AUGUSTO TISSERA, DNI N°37.854.691; y JESUS SANTIAGO BENJAMIN LIZARRAGA, DNI N°38.410.022; **renuncian expresamente y solo a los efectos del presente contrato**, al Decreto Ley 6754/43 ratificado por ley 13.894, como así también a las leyes 24241 y 8024, esto es al derecho de la inembargabilidad del sueldo de los empleados públicos o en su defecto al haber jubilatorio.

9) **EXIMICION DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS:** La LOCADORA queda eximido de cualquier responsabilidad por daños que sufriera **el LOCATARIO** y/o sus familiares y/o los accidentados ocupantes del inmueble y/o cosas, sin derecho a reclamar a la propietaria indemnización, compensación ni retribución alguna, no pudiendo por ningún motivo ni causa exigir retención del inmueble, ni retención, disminución, merma, reducción o rebaja de alquileres. **EL LOCATARIO** no podrá realizar actos que contraríen las normas Municipales vigentes, cargando con toda infracción a las mismas. El **LOCATARIO** asume íntegramente la responsabilidad por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse dentro, con, en, por, o a través del inmueble locado. Sobre los eventuales daños sobre personas, cosas o el inmueble mismo en cuestión la **LOCADORA** deslinda todo tipo de responsabilidad. Para el caso de destrucción del inmueble por culpa o negligencia del LOCATARIO, este deberá abonar el resto de las mensualidades hasta completar la vigencia del presente contrato, sin perjuicio de las indemnizaciones que deba pagar a la LOCADORA.

10) **MES DE DEPÓSITO:** El **LOCATARIO** no entrega en éste acto a la LOCADORA suma alguna en concepto de fondo de garantía o mes de depósito.

11) **RESCISION:** El **LOCATARIO** podrá, transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locataria, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con una antelación mínima de treinta (30) días en que reintegrará el inmueble, debiendo entregarlo en las condiciones pactadas y con los pagos de servicios e impuestos al día. **El LOCATARIO** de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a la LOCADORA, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio (1,1/2) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Transcurridos los primeros seis (6) meses de vigencia del contrato, si el LOCATARIO notificada a la LOCADORA su decisión de rescindir el contrato con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada.

12) **RENOVACION DEL CONTRATO:** Dentro de los últimos tres (3) meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a los efectos de acordar la

renovación del contrato en un plazo no mayor a los quince (15) días corridos. En caso de silencio de la locadora o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locador puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

**13) ACCIONES CONTRACTUALES:** La LOCADORA podrá dirigir su acción en caso de diferendo o incumplimiento, contra cualquiera de los firmantes de este contrato, o dirigirlo contra todos a la vez. Si el **LOCATARIO** diera motivo por cualquier causa, que se le inicien JUICIO DE DESALOJO, se compromete a abonar desde la iniciación del Juicio y hasta que la **LOCADORA** reciba de plena conformidad las llaves de la propiedad, una multa de Pesos cuatrocientos (\$400<sup>00</sup>) diaria, además del interés pactado y el judicial.

**14) DEVOLUCION DE LLAVES:** Al vencimiento del contrato o entrega anticipada de llaves, el LOCATARIO deberá devolver las llaves a la LOCADORA o a quien este autorice. La recepción por parte de la LOCADORA del inmueble arrendado, aun sin reserva alguna de su parte, no importara conformidad con el estado del inmueble, por lo que el LOCATARIO deberá requerir comprobante de la recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación. La LOCADORA autoriza al **LOCATARIO** o a los **GARANTES** para la devolución de las llaves la que podrá ser en forma indistinta.

**15) DOMICILIO-JURISDICCIÓN:** Para todos los efectos emergentes del presente, la LOCADORA constituye domicilio en calle Independencia N°524, Primer Piso, Oficina "A", Barrio Nueva Cordoba de esta Ciudad de Córdoba, magabrieladubois@gmail.com; el **LOCATARIO**, en calle Obispo Trejo N°852, Planta Baja "C", Edificio Consorcio Ignea IV, Barrio Nueva Córdoba, de la ciudad de Córdoba, lizarraga.jsb@gmail.com, y **LOS GARANTES** en los domicilios y mails citados en la Cláusula Octava del presente.

Las partes convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí, con el motivo del presente contrato se efectuaran vía electrónica. Las partes aceptan la existencia de las notificaciones que electrónicamente envíen al domicilio electrónico fijado, teniéndolas como válidas y plenamente eficaces. En aquellos supuestos que las notificaciones sean enviadas en día inhábil, el plazo habrá de comenzar a correr a partir del primer día hábil siguiente. Las partes podrán modificar su domicilio electrónico, previa comunicación fehaciente a la otra parte.

Todas las partes contratantes renuncian expresamente al fuero federal, y a cualquier otro que pudiera corresponder, y se someten exclusivamente a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba.

**16) LUGAR Y FECHA.-** Conforme las partes, previa lectura y ratificación de este contrato, se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Córdoba al décimo **octavo (18°) día del mes de Agosto del 2020.**