**Contrato de Locación**

**En la ciudad de Bernal y partido de Quilmes, al 01 día del mes de Abril del año 2024, entre la Sra Claudia Ferreyra do Carmo, nacionalidad Argentina, DNI N° 17.610.831, en adelante LA LOCADORA, por una parte, y por la otra parte el Sr. Iván Ezequiel Duarte, Argentino, DNI 33.012.909, estado civil soltero, Argentino, en adelante EL LOCATARIO, siendo todos los nombrados mayores de edad, hábiles y capaces de contraer obligaciones. Las partes convienen de mutuo y común acuerdo celebrar el presente contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones que a continuación se establecen.-------------------PRIMERA:(LOCACION) LA LOCADORA cede en locación AL LOCATARIO un un departamento interno que forma parte de la propiedad ubicada en la calle San Martín N° 420 depto “C” localidad de Bernal y partido de Quilmes. El mismo está compuesto de: ingreso en común por pasillo. PA: Comedor, cocina con artefacto de cocina marca Arthur Martin 4 hornallas y horno, Spar funcionando, con mesada con bacha de acero inoxidable, bajo mesada con 4 cajones y 4 puertas, alacena con 5 puertas, termo tanque marca Frigidaire, baño con inodoro, bidet, pileta lava manos, espejo, y ducha con toda su correspondiente grifería, dormitorio con balcón, en el mismo se encuentra un equipo de aire acondicionado funcionando en perfecto estado, terraza, en el estado en que se encuentra. EL LOCATARIO declara haber inspeccionado y visitado el bien antes de este acto y da su conformidad con el mismo.---------------. SEGUNDA:(DESTINO) El bien arrendado será destinado para vivienda permanente de EL LOCATARIO no pudiendo cambiar su destino-------------TERCERA:(DURACION) El término de duración de este contrato ha sido pactado en 36 meses, empezando a regir este mismo a partir del día 01 del mes de ABRIL del año 2024 y vence el día 31 de MARZO del año 2027, oportunidad en que EL LOCATARIO deberá entregar indefectiblemente a LA LOCADORA el bien arrendado en buenas condiciones de uso, libre de todo ocupante y sin oposición de terceros.------------------------------------------CUARTA:(PRECIO): Las partes convienen un canon locativo de la suma mensual de pesos ciento ochenta mil ($180.000) por el departamento para los primeros cuatro meses de contrato. El canon se actualizará de forma cuatrimestral. Las partes acordarán el nuevo valor locativo basándose en los índices de inflación y en el valor del mercado del momento. Las partes dejarán constancia escrita del valor locativo acordado en cada ocasión. En el supuesto caso que no se llegara a un acuerdo, la parte locadora podrá dar por rescindido el presente contrato. EL LOCATARIO abonará la cantidad de pesos ciento ochenta mil ($180.000) en concepto de alquiler correspondiente al mes de Abril del 2024 pagadero antes del día 10 del mes en curso. El LOCATARIO recibe en el presente acto las llaves y toma la tenencia de la locación que les acuerda este contrato.---------------------------------------------------------------------------------QUINTA:(LUGAR Y FORMA DE PAGO) El alquiler se abonará por adelantado, mes completo, dentro de los días 1 a 10 de cada mes en la manera indicada por la LOCADORA y acordada por las partes. Con el pago del mes locativo, el LOCATARIO deberá entregar los pagos de los impuestos, expensas y servicios a su cargo.----------------------------------------- SEXTA:(SERVICIOS) EL LOCATARIO deberá poner a su nombre los servicios de Edesur y Metrogas que estarán a su cargo. Al finalizar el contrato de locación los mismos no serán dados de baja, sino regresados a nombre de LA LOCADORA, cambiando nuevamente la titularidad al entregar el departamento. Estarán a cargo DEL LOCATARIO también el servicio de AySA , Arqui y las EXPENSAS de limpieza de las áreas comunes al costo que esté vigente durante los TRES años que dura este contrato, debiendo entregar los recibos pagos de los mismos junto con el pago mensual del alquiler. Se deja constancia que la propiedad se entrega sin servicio telefónico, sin cable y sin internet. Si EL LOCATARIO lo desea, puede solicitar dichos servicios a su nombre. Al Finalizar el contrato deberá presentar el libre deuda de los mismos. Quedan terminantemente prohibidas y bajo exclusiva responsabilidad civil y penal de EL LOCATARIO las conexiones clandestinas -------------------------------------------------------------SEPTIMA:(SEGURO) La parte LOCADORA no se responsabiliza por cualquier problema que surgiera dentro del inmueble arrendado, ya sea por causas fortuitas, o por razones de fuerza mayor, o por explosiones o derrumbes de estructuras, inundaciones, incendios, cortos de instalaciones eléctricas o de gas o robos en ningún lugar del edificio, ni de ningún accidente que se produjera con el personal contratado, deslindando todo tipo de relación que no sea la determinada en este contrato, siendo a cargo de la parte LOCATARIA la reparación o reposición de lo destruido o deteriorado cuando fuere atribuible a su responsabilidad, no siendo esta enumeración taxativa ni limitativa, si no en toda la amplia gama de posibilidades de hechos que pudieran ocurrir, habiendo sido previstas o por prevenir; no pudiendo por ello dejar de abonar el alquiler pactado, ni el resto de las obligaciones asumidas. Quedando bajo consideración de la parte LOCATARIA la contratación de un seguro a su cargo y costo para su resguardo.-----------------------------------OCTAVA:( INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA) Si EL LOCATARIO no diera cumplimiento a la obligación de entregar el bien arrendado al vencimiento del contrato, éste caerá en mora en forma automática y en pleno derecho y se hará pasible de abonar una multa y se hará pasible de abonar una multa del doble del valor diario del mes de alquiler por cada día de demora en la entrega de la propiedad. Esto no significa de manera alguna, consentimiento de la parte locadora a la ocupación de hecho y sin perjuicio de las acciones judiciales para exigir el desalojo y las indemnizaciones, en especial las establecidas en el código civil y comercial de la nación. Además deberá abonar el importe de alquiler, más todos los daños y perjuicios ocasionados por la indebida retención de la propiedad a LA LOCADORA. La permanencia de EL LOCATARIO en el bien arrendado después de vencido el contrato de locación, en ningún caso conformará renovación o ampliación de este contrato. -------------------------NOVENA (INTERESES) La mora en el pago de los alquileres se producirá de forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora, los alquileres siempre deberán abonarse con una multa equivalente al doble del valor diario del mes de alquiler por cada día de demora, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados, pudiendo la LOCADORA rehusar el cobro del alquiler en Mora sin el pago conjunto de este interés. -----------------------------------------------------------------DECIMA: (Incumplimiento) La violación por parte de EL LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho a la LOCADORA para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes.--------------------------------DECIMA PRIMERA: (Falta de pago) La falta de pago de dos meses de alquiler consecutivos, dará derecho a LA LOCADORA, previo los trámites establecidos por la ley considerar irrevocablemente rescindido el presente contrato de locación y convenio, pudiendo pedir el desalojo del bien y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasione el incumplimiento. Previo a ello, en todos los casos la LOCADORA deberá intimar fehacientemente al LOCATARIO y al FIADOR el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a 10 días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. ----------------------------------------------------------------------------DECIMA SEGUNDA: (INTRANSFERIBILIDAD) el presente contrato es de carácter intransferible, ya sea en forma total o parcial, estándole prohibido subalquilar, ceder o prestar el inmueble objeto de este contrato.--------------------------------------------------------------------------------------DECIMA TERCERA: (MANTENIMIENTO) La propiedad se entrega con puertas, ventanas y persianas, vidrios sanos y herrajes funcionando, dejando constancia que EL LOCATARIO revisó toda la propiedad y da su conformidad, debiendo ser restituida por EL LOCATARIO a LA LOCADORA al término de este contrato en buenas condiciones como la ha recibido, salvo el desgaste natural producido por el buen uso y el mero transcurso del tiempo, siendo responsable EL LOCATARIO del uso indebido o abuso de cualquier naturaleza. Todos los arreglos que fueren necesarios efectuar para el mantenimiento de la propiedad serán por exclusiva cuenta de EL LOCATARIO a excepción de los desperfectos de la propiedad en paredes o cañerías que no son propiedad de EL LOCATARIO. -------------------------------DECIMA CUARTA: (MODIFICACIONES) EL LOCATARIO no podrá realizar modificaciones en el departamento arrendado sin el consentimiento dado por escrito de LA LOCADORA, y, de ser autorizadas las mismas quedarán en beneficio de la propiedad. Los gastos que esto ocasione son a exclusivo cargo de EL LOCATARIO, sin que LA LOCADORA abone indemnización alguna por los gastos realizados.-------------------------------------------------------DECIMA QUINTA:(RESCICION ANTICIPADA) EL LOCATARIO podrá rescindir el presente contrato de acuerdo a lo establecido en el art. 1220 del código civil y comercial, transcurridos los 6 primeros meses de vigencia de la relación locativa, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la locadora con una antelación mínima de 30 días. El LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia del contrato deberá abonar a la LOCADORA 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 lapso. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si el LOCATARIO notifica a la LOCADORA su decisión con una anticipación de 3 meses o más no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada. (art 1221 CC y CN)-----------------------------------------------------------DECIMA SEXTA: (PROHIBICIONES) A EL LOCATARIO le queda prohibido hacer ruidos molestos y/u otras anormalidades que alteren el orden, el uso y las buenas costumbres. Tampoco tener en el departamento elementos de fácil combustión o explosivas que hagan peligrar tanto el departamento como la vida de EL LOCATARIO, vecinos y linderos. En caso de comprobarse algunas de estas prohibiciones, será causal de desalojo. -DECIMA SÉPTIMA: (ENTREGA DE LLAVE) Si al entregar las llaves EL LOCATARIO a LA LOCADORA el bien locado o demás elementos no estuvieren en buenas condiciones, se obliga a satisfacer el importe del alquiler mensual en la forma pactada, por todo el tiempo que dure la mora hasta que los desperfectos sean subsanados y, del mismo modo operará, en caso que haya efectuado modificaciones sin la autorización correspondiente. La entrega de la propiedad tendrá validez solo cuando LA LOCADORA o administrador reciba conforme las llaves y de su consentimiento, labrándose el acta correspondiente, dando por cumplido el contrato, sin que las partes nada tengan que reclamarse.-------------------DECIMA OCTAVA: (VISITA) EL LOCATARIO permitirá el ingreso a LA LOCADORA o a su representante a los efectos de verificar el uso y trato que se le da a la propiedad cada tres meses, previo acuerdo con EL LOCATARIO del día y hora de visita. Además, ambas partes acuerdan permitir la muestra del departamento a interesados en su compra si fuera el caso, previo acuerdo con EL LOCATARIO del día y hora de visita. --------DECIMA NOVENA: (DEPOSITO DE GARANTÍA) EL LOCATARIO entregará a LA LOCADORA la cantidad de pesos ciento ochenta mil ($180.000) en concepto de depósito de garantía. En este acto El LOCATARIO entrega el 50 % del depósito de garantía, sirviendo el presente de suficiente y formal recibo. El 50 % restante EL LOCATARIO se compromete a pagarlo el jueves 4 de abril del 2024. Dicho importe no podrá ser utilizado en ningún caso para el pago de alquiler, ya sea vencido o a vencerse. Sólo se devolverá este depósito contra la entrega del departamento, previa verificación del estado del mismo, la conformidad de LA LOCADORA y la constatación de los pagos por los servicios utilizados. Debido a la situación inflacionaria del país, el depósito solo se devolverá al valor de la última actualización realizada por el locatario. Si no se actualizara, se devolverá al valor original de 180.000 pesos ----------------------------------------------------------------VIGESIMA: (ABANDONO) Durante la vigencia de la locación EL LOCATARIO no podrá abandonar el departamento. En caso de constatarse el abandono o de ser desposeído por disposiciones legales o cualquier otra circunstancia, una vez comprobado el hecho, y, transcurridos treinta (30) días, de ser notificado y no tener contestación por parte de EL LOCATARIO mediante visitas, detectando que no haya ocupante alguno en el departamento, a los efectos de preservar el bien, LA LOCADORA podrá solicitar por medio de la justicia, que se le devuelva el departamento, con el auxilio de la fuerza pública y ante un escribano público. Si hubiese muebles, útiles, se hará un inventario de los mismos y se depositarán en guarda muebles, el costo del alquiler del mismo será responsabilidad de EL LOCATARIO. Para retirarlos deberá cancelar el alquiler adeudado y el alquiler del guarda muebles.------------------------------------------------------------VIGESIMA PRIMERA: (FIANZA) A los efectos de garantizar el pago de los alquileres y servicios, como también cualquier otro daño y/o faltante en la cosa arrendada de este contrato, comparecen en este acto el siguiente fiador: el Sr. Brian Adrián Bruno, Argentino, DNI N° 31.932.883, domiciliado en Av. De los Quilmes 1082, partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires; quien se constituye en Fiador lisa y llanamente Solidario, Codeudor y Principal Pagador de todas las obligaciones de este contrato y de las que de él emergieran, gastos judiciales, honorarios, sellados, costas e indemnizaciones, renunciando al beneficio de excusión y división, y presenta sus recibos de sueldo que se adjunta; ----------------------------------VIGESIMA SEGUNDA: (SUSTITUCION DE FIADOR) Si LA LOCADORA llegase a detectar que los fiadores cayeran en insolvencia material o realizara cualquier acto ilícito para deslindarse de la responsabilidad asumida, o el mismo falleciera, ésta podrá solicitar a EL LOCATARIO la sustitución por otros fiadores que cumplan con los requisitos básicos de solvencia material a satisfacción de LA LOCADORA. EL LOCATARIO deberá presentarlos dentro de los 15 días de haber sido fehacientemente notificado, todo bajo apercibimiento que, si no se cumpliere, con esta obligación, dará lugar a LA LOCADORA a iniciar las acciones judiciales sin más trámite, para exigir el desalojo del departamento por falta de garantías. -------------------------------------------------------------------------------------VIGESIMA TERCERA: (Venta de la propiedad) EL LOCATARIO manifiesta conocer que el departamento que posee en alquiler puede ser dado en VENTA y acuerda considerar dar por concluido el contrato en caso de que se vendiera durante la vigencia del mismo siempre y cuando la locadora se comprometa a dar aviso si esto sucediera y otorgar el debido tiempo prudencial para que puedan encontrar otra vivienda---------------------------- VIGESIMA CUARTA: (DOMICILIO DE LAS PARTES) Para todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales emergentes de este contrato, las partes fijan sus domicilios especiales como siguen a continuación, LA LOCADORA, en la calle Carlos Pellegrini N° 3333 en la localidad de Quilmes Oeste; y anife2@yahoo.com.ar; EL LOCATARIO en la calle San Martin N° 420 Depto C, localidad de Bernal y duarte.e.ivan@gmail.com y EL FIADOR en la Av. De los Quilmes 1082, partido de Quilmes y**[**brian\_b19@hotmail.com**](mailto:brian_b19@hotmail.com)**, donde se darán por buenas y válidas todas y cada una de las notificaciones del caso, ya sean judiciales o no. Ambas partes convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art 75 CC y CN). Las partes aceptan la existencia de las notificaciones que electrónicamente envíen al domicilio electrónico fijado, teniéndolas como válidas y plenamente eficaces a partir del día de la emisión de la misma y comenzarán a correr los plazos procesales. La partes asumen la obligación de abrir y/o revisar la casilla de correo diariamente denunciada para su domicilio electrónico. Las partes podrán modificar el domicilio electrónico previa comunicación fehaciente con antelación. Asimismo por cualquier tipo de controversia que se plantease en el futuro, las partes se someten en recurrir a los Tribunales en lo Civil y Comercial de Quilmes.-------------------------------------Previa lectura y en prueba de conformidad y aceptación de todo lo más arriba señalado, las partes firman el presente en tres (3) ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalado al comienzo del presente.-------------------------------------------------------------------**

**Claudia Ferreyra do Carmo Iván Ezequiel Duarte**

**Brian Adrián Bruno**