***CONTRATO DE LOCACIÓN HABITACIONAL***

En la ciudad de {ciudad}, el día {fecha}, comparece en este acto el Sr. {locador\_nombre}**,** DNI: {locador\_dni}, teléfono{telefono\_locador}, correo electrónico {mail\_locador}, {nacionalidad\_locador}, mayor de edad con domicilio en {locador\_direccion}, Ciudad de {ciudaddondevive\_locador}, Provincia de {provincia\_locador}, en adelante el **LOCADOR**, por una parte, y por la otra el Sr. {locatario\_nombre} **DNI:** {locatario\_dni}, correo electrónico {mail\_locatario}, tel. {telefono\_locatario}, constituye domicilio en el inmueble Locado, en calidad de **LOCATARIO**, y en su conjunto LAS PARTES, todos hábiles y en pleno uso de sus facultades convienen celebran este contrato de locación con destino a vivienda que se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) y las siguientes clausulas:

**PRIMERA:** El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO**, y éste acepta, el inmueble con una superficie de total de {superficie\_inmueble} , sito en la {direccion\_inmueble}. Este último declara haber visitado y examinado el inmueble, recibiéndolo desocupado, a estrenar y en PERFECTO estado de conservación, funcionamiento e higiene, en condiciones aptas para su inmediato uso, el **LOCATARIO** manifiesta que por haber visitado y visto dichas instalaciones, es de su conocimiento que todas las instalaciones visibles, funcionan en perfectas condiciones acordes al natural uso o desgaste que han sufrido a lo largo de su vida útil, obligándose en consecuencia a su mantenimiento, conservación y reparación, a cuyo fin deberá en todos los casos dar intervención a profesionales debidamente matriculados y/o autorizados para la ejecución de tales tareas. Lo anterior no obliga al **LOCATARIO** en caso de tratarse de vicios o daños ocultos, los cuales serán verificados en caso de ser necesario por personal autorizado. La propiedad en cuestión se entrega pintado de color {colorcasa}, con pintura {tipo\_pintura} como así también sus aberturas y puertas, de primera calidad **MARCA** {marca\_pintura}; por lo que el **LOCATARIO** deberá devolverlo al término del contrato en idénticas condiciones de pintura todas las paredes y techo, aberturas y puertas. Si fuese requerido hacer reparaciones de pintura atribuibles al **LOCATARIO**, lo hará con pintura {tipo\_pintura} primera calidad **MARCA** {marca\_pintura} en ese caso dejar las boletas y dejar los tarros de pintura en la propiedad para así demostrarlo, color blanco las paredes y techos del interior y del color que corresponda; al igual que las aberturas, marcos, en razonable estado de mantenimiento y funcionamiento y pintadas con la pintura que corresponda, tarea que será realizada por el **LOCATARIO** previa autorización del **LOCADOR**; de no poder hacerlo, el **LOCATARIO** cede el derecho y responsabilidad al **LOCADOR** para que lo haga personal designado por el **LOCADOR** o por quien lo represente, estando a cargo la mano de obra y los materiales por parte del **LOCATARIO**, el trabajo será realizado al momento de desocupar el inmueble ya sea por vencimiento del contrato o por rescisión del mismo y en caso de renovación también se deberá realizar dicha tarea; el lapso de reparación y pintura no será contado como demora o lapso de espera en la entrega de la vivienda; Además se entrega con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, instalaciones de agua, electricidad y gas, cloacas y desagües, artefactos sanitarios, todo en perfecto estado de funcionamiento; obligándose a mantener y restituir el inmueble en las mismas condiciones, y arreglar por su propia cuenta cualquier desperfecto o rotura que se produzca en la propiedad como en sus implementos e instalaciones que surja como consecuencia de mal uso por parte del **LOCATARIO**; de ser así no se considerará terminado el arrendamiento por parte del **LOCATARIO** mientras no haya cumplimentado estos requisitos y pagado el valor de los objetos que faltaren, debiendo presentar o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados: derivados del uso indebido.

Las Características del inmueble están compuestas por: {caracteristicas}.

**SEGUNDA: PLAZO, PRECIO Y AJUSTE.** Las partes convienen que la presente locación se extenderá por el término de {meses} meses desde el día {fecha\_inicio}**,** hasta el día {fecha\_fin} inclusive (art. 1198, CCyCN) siendo dicho término improrrogable de vencimiento automático; En ningún caso, ni por ningún motivo de la locación se entenderá prorrogada, ni aún en el supuesto que vencido el plazo fijado el locatario continuase en el uso del inmueble locado y el locador hubiese otorgado recibos posteriores al vencimiento. Por la locación, las partes convienen un canon locativo de {alquiler\_mensual}**.** Dicho canon no incluye elpago de Expensas Ordinarias, Impuesto Municipal, Impuesto de Rentas, y Servicios (Luz, Agua, Gas) o cualquier otro servicio que contratare el **LOCATARIO**, dichos gastos serán costeados por este último. Para subsiguientes meses, un aumento calculado del {aumento} será acumulativo, el cálculo actualizatorio del periodo correspondiente, y se lo notificará fehaciente al **LOCATARIO**, con una antelación de cinco (5) días.-

**TERCERA: PERÍODO Y LUGAR DE PAGO**. El **LOCATARIO** se obliga a pagar el alquiler convenido por adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes correspondiente en **EFECTIVO** o por **TRANSFERENCIA BANCARIA**, en dónde, cuándo y cómo lo indique el **LOCADOR** al momento de la firma a través de una notificación fehaciente o por vía correo electrónico.-

**CUARTA: MORA.** La falta de pago en término acordado de un mes de alquiler y/o cualquier otro importe a cargo del **LOCATARIO**, lo hará incurrir en mora de pleno derecho y las sumas adeudadas devengarán un interés punitorio de una vez y media la tasa para descuento de documentos del Banco Nación Argentina. Además, el **LOCATARIO** deberá abonar una multa diaria correspondiente al uno por ciento (1%) del precio de alquiler. Este interés punitorio y ésta multa se aplicarán desde el primer día del mes adeudado y hasta el efectivo pago de las sumas adeudadas. Además, la falta de pago de dos períodos consecutivos de la locación, facultará al locador a dar por rescindido el contrato y demandar el desalojo del locatario, por la causal de falta de pago, previo cumplimiento de las disposiciones preceptuadas el Art. 1222 del Código Civil y Comercial.-

**QUINTA:** El **LOCATARIO** recibe la Unidad propiedad objeto de este contrato en perfectas condiciones de uso y conservación, con la totalidad de las puertas, ventanas, vidrios, cerraduras y accesorios de baño y con las instalaciones de luz, servicio de agua, cloacas y desagües pluviales en funcionamiento y completos, obligándose por el presente a conservar y restituir la Unidad y todos sus accesorios en buenas condiciones al finalizar este contrato. Es condición esencial que, previamente a la devolución de la Unidad o renovación contractual, la misma deberá ser pintada. A tales efectos, deberán presentar presupuestos tanto el **LOCADOR y LOCATARIO** para análisis y aprobación, trabajo que deberá ser abonado totalmente por el **LOCATARIO**. Una vez pintada la unidad, el **LOCADOR** realizará una revisión del inmueble a efectos de prestar su conformidad al respecto.-

**SEXTA: SERVICIOS.** Durante la vigencia del presente contrato y hasta la real y efectiva restitución de la tenencia del inmueble alquilado en las condiciones pactadas, El LOCATARIO se obliga a pagar: **A)** Servicio de Energía Eléctrica **B)** Servicio de Gas Natural, **C)** Tasas Municipales y de Rentas y cualquier otro servicio que sea suministrado, eventualmente, en el inmueble alquilado (Ejemplo: teléfono, cable video, etc.); **D)** Las multas que impongan organismos estatales (municipales, provinciales y nacionales) y privados por imprudencia o negligencia de la locataria en el uso del inmueble arrendado. Los servicios, contribuciones, tasas municipales, intereses y multas detallados precedentemente se suman al canon del alquiler. La prestación dineraria a cargo del LOCATARIO se abonará conjuntamente con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el LOCATARIO. El mismo deberá entregar al LOCADOR, en el acto en que abone el precio del alquiler, los instrumentos originales que acrediten el pago de los servicios especificados precedentemente y pagar todos los servicios a su cargo, caso contrario, conforme a lo dispuesto por el art. 869 del CCCN, ya que estos rubros se suman al precio del alquiler y así expresamente lo pactan las partes, el LOCADOR podrá negarse a recibir del LOCATARIO, todo pago que no comprenda los servicios, contribuciones, tasas, impuestos, intereses y multas detallados precedentemente, y/o no le entreguen los originales de los instrumentos que acreditan el pago de los mismos.- **EL LOCATARIO** saliente se obliga a abonar las facturas de los servicios que hubieren quedado pendientes de emisión, esto, en virtud de que, por ejemplo, las facturas de la luz, gas y agua se emiten con una dilación de dos meses.

**SEPTIMA: REGLAMENTOS Y CONSORCIO. SEGURO.** El **LOCATARIO** se compromete a respetar los reglamentos de Copropiedad, Administración el Interno . El locatario abonara mensualmente un seguro contra incendio total y/o parcial del edificio alquilado, siendo beneficiario el **LOCADOR** en un 100%, seguro referido a la parte edilicia.- Con respecto al seguro sobre las pertenencias del Locatario y daños producidos a terceros, corre por cuenta de la Locataria en un 100 % su contratación.- El **LOCATARIO** se obliga a pagar un seguro contra incendio que cubra el valor en plaza de todo el inmueble locado referido a la PARTE EDILICIA UNICAMENTE.- La póliza deberá tener vigencia por todo el plazo contractual y hasta la restitución del inmueble alquilado. La contratación del seguro está a cargo de la parte LOCADORA, con amplia facultad para elegir la empresa aseguradora. La cuota del seguro es una prestación de pago periódico que se abonará conjuntamente con el canon de alquiler.- Ante la falta de pago de la cuota del seguro el LOCADOR podrá negarse a recibir del LOCATARIO, cualquier otro pago emergente de la locación, en especial el canon mensual El incumplimiento de esta obligación ES CAUSAL DE RESCISION DE CONTRATO Y EL INICIO DEL DESALOJO y faculta al LOCADOR a reclamar daños y perjuicios por la rescisión del contrato por motivos imputables al LOCATARIO A todos los efectos legales se pacta la mora de pleno derecho. Nota: El Locatario asume la obligación de abonar mensualmente todas sus obligaciones, especialmente en este caso particular, el seguro contra incendio.- Ante la falta de pago de un mes, se cae automáticamente la cobertura.- Si sucede este hecho y se produce un siniestro, tanto el Locatario como sus fiadores son solidarios y responsables en un 100 % de todos los daños y perjuicios, de todo tipo, originados por el incendio.-

**OCTAVA: MEJORAS Y MODIFICACIONES:** El **LOCATARIO** no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin consentimiento previo del **LOCADOR** expresado por vía correo electrónico.-

**NOVENA: PROHIBICIÓN.** El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los aquí firmantes. Queda prohibido al **LOCATARIO** ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble sin consentimiento del **LOCADOR**, ya sea en forma gratuita u onerosa. Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por el **LOCATARIO** contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido como **VIVIENDA FAMILIAR**. La violación de lo acordado en esta cláusula faculta al LOCADOR para rescindir el contrato de locación, interponiendo la pertinente demanda de desalojo, con pedido de expresa imposición de costos y costas a cargo del LOCATARIO y los FIADORES, solidariamente.-

**DECIMA: RESPONSABILIDADES.** El **LOCATARIO** tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (art. 1210 CCyCN). El **LOCADOR**, por su parte, entregarlo en los términos previstos, a conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y a efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al**LOCATARIO** (art. 1201, CCyCN). –

**DÉCIMA PRIMERA: REPARACIONES.** En caso de negativa o silencio del **LOCADOR** ante un reclamo del **LOCATARIO** debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el **LOCATARIO** puede realizarla por sí, con cargo al **LOCADOR**, una vez transcurridas al menos **CUARENTA Y OCHO** (48) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el **LOCATARIO** debe intimar al **LOCADOR** para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser superior a **DIEZ** (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente (art.1201, CCyCN). –

**DÉCIMA SEGUNDA: GARANTES/FIADORES**:{garantias}; todos ellos firman de conformidad este contrato y se constituyen en FIADORES en forma solidaria con el LOCATARIO por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del mismo y emergentes de este contrato. En caso de cualquier incumplimiento contractual los FIADORES deberán hacerse cargo solidariamente con el LOCATARIO de los gastos y honorarios extrajudiciales, también el pago de los costos y costas de los juicios que pudieren promoverse en su contra. En caso de concurso o quiebra del LOCATARIO no se suspenden los intereses para los FIADORES. La mora o el incumplimiento en que incurriere el LOCATARIO, hará incurrir automáticamente en la misma situación a los FIADORES, sin que sea necesaria notificación alguna a los mismos. El LOCADOR podrá iniciar juicio de modo conjunto contra la LOCATARIO y los FIADORES, o de modo independiente entre sí, o demandando indistintamente a algunos sí y a otros no. Los FIADORES son responsables por el pago de los costos y costas judiciales y/o gastos extrajudiciales emergentes del incumplimiento de las cláusulas contractuales por parte del LOCATARIO, aunque no hubiesen sido notificados de las respectivas demandas o requerimientos extrajudiciales o no hubiesen tenido intervención en las primeras. El LOCADOR podrá iniciar juicio de desalojo en contra del LOCATARIO, sin necesidad de notificar la demanda o hacer saber de la existencia de la misma a los FIADORES, quedando éstos, igualmente, obligados a pagar los costos y costas de este proceso, por ser estas sumas líquidas derivadas de la locación. El LOCADOR podrá demandar de los FIADORES el pago de las costas del juicio de desalojo, a la que fue condenado el LOCATARIO, en el juicio ejecutivo iniciado o que iniciare por cobro de alquileres o sumas líquidas emergentes de la locación. La falta de aviso del LOCADOR a los FIADORES de que el LOCATARIO no ha cumplido con una obligación contractual, en especial, que se encuentra atrasada en el pago del precio de los alquileres y accesorios legales, no los faculta para oponer excepciones al respecto, ni para pretender quedar desobligados por no haberse ejercido antes las acciones correspondientes, las que podrán ser iniciadas por el LOCADOR cuando lo estime conveniente y en los modos establecidos en párrafos precedentes. La restitución de la tenencia del bien locado al LOCADOR debe constar por escrito emanado de éste, la persona autorizada o su representante. En el supuesto que la situación jurídica y/o patrimonial de alguno de los FIADORES indicare su insolvencia o su inhabilidad sobreviviente, o fallecieran, el LOCADOR podrá requerir un nuevo CODEUDOR, propietario, con dominio libre de embargos, hipotecas, bien de familia, inhibiciones, y cualquier otro gravamen, a satisfacción del LOCADOR, dentro de los diez (l0) días corridos de intimado al efecto, fehacientemente, bajo apercibimiento de rescisión contractual y desalojo. **NOTA: Los Fiadores prestan su conformidad expresa con respecto a que su garantía sobre el presente contrato, continúa hasta la entrega efectiva del inmueble, sin tener en cuenta si el contrato ha vencido o está vigente. La garantía expira cuando se recibe las llaves del inmueble arrendado, y se abonan la totalidad de servicios y expensas que hubieren quedado pendiente de pago.** OBLIGACIONES INDIVISIBLES Y SOLIDARIAS: Las obligaciones que asumen el LOCATARIO y los FIADORES por el presente contrato, son indivisibles y solidarias. En consecuencia, a la finalización del contrato por cualquiera de las causas en el contempladas, rescisión de común acuerdo, rescisión unilateral, en especial, por el vencimiento del plazo acordado y/o resolución por el inicio de acción de desalojo por causas imputables al LOCATARIO, a los efectos de hacer menos gravosa la situación de todos los obligados, estos se facultan recíproca e irrevocablemente (locatario y fiadores) para que cualquiera de ellos pueda válidamente, sin la conformidad del otro, convenir con el locador la entrega del inmueble arrendado, sin que ello importe transacción, renuncia, quita o novación sobre las sumas adeudadas por el LOCATARIO y FIADORES en concepto de: capital del precio de alquileres, multas, intereses compensatorios y punitorios, deterioros, faltantes, costos y costas de procesos judiciales y administrativos, etcétera.-

**DECIMA TERCERA:** En caso de quiebra, concurso u otras medidas cautelares contra los **GARANTES o que de cualquier forma disminuyese su solvencia patrimonial**, conforme el criterio exclusivo del **LOCATARIO**, será obligatorio el reemplazo o ampliación de la garantía por otra que ofrezca condiciones objetivas de solvencia a juicio y satisfacción del **LOCADOR**. Una vez emplazado el **LOCATARIO**, tendrá **DIEZ** (10) días hábiles para ofrecer otra garantía satisfactoria en reemplazo o complemento de la primera y en caso de no hacerlo, su incumplimiento será causa de rescisión de este contrato. El **GARANTE** no podrá invocar causa alguna para eludir esta obligación de informar, considerándose su incumplimiento como defraudación de la garantía, pues se supone que estas operaciones disminuyen la situación de solvencia patrimonial por la cual se lo ha aceptado como garante. -

**DECIMA CUARTA: FINALIZACIÓN**. La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el **LOCADOR** confeccionará y cuyo texto le enviará al **LOCATARIO**, **CUARENTA Y OCHO** (48) horas antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble y el estado de las obligaciones contractuales. -

**DECIMA QUINTA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA**. El **LOCATARIO** puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada (en cualquier momento de la relación contractual), conminándoselo a éste a abonar a favor del LOCADOR una multa equivalente al diez 10% por ciento del saldo del canon locativo futuro, tomando como parámetro el valor del canon locativo vigente al momento de notificar la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el Contrato.

**DÉCIMA SEXTA: RENOVACIÓN**. Dentro de los últimos tres (03) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. El silencio del **LOCADOR**, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a él **LOCATARIO** a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al **LOCADOR** (art. 1221 bis CCyCN). –

**DECIMA SEPTIMA: FALTA DE PAGO**. La falta de pago de dos (02) meses de alquiler consecutivos da derecho al **LOCADOR** a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el **LOCADOR** deberá intimar de modo fehaciente al **LOCATARIO** el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, más cualquier pago correspondiente otorgando para ello un plazo nunca inferior a **DIEZ** (10) días.

**DECIMA OCTAVA: REVISION.** Se le hará una visita al inmueble cada seis (6) meses para constatar las condiciones del mismo, en caso de encontrar algún daño o irregularidades ocasionadas por el uso del **LOCATARIO** deberá repararlos y/o abonar su arreglo al **LOCATARIO.** -

**DECIMA NOVENA: VENTA.** Si el inmueble alquilado en este contrato se dispusiera a la venta, el **LOCATARIO** accederá a mostrar el inmueble con previo aviso de la administración y/o la propietaria. Queda asentado en este contrato que si el inmueble se vendiera se le respetara el vigente contrato al **LOCATARIO**. -

**VIGESIMA. ABANDONO DE LA LOCACION:** En el caso de que el LOCATARIO abandone el inmueble alquilado, la parte LOCADORA, entre otros, podrá ejercer el derecho a recuperar la tenencia del mismo, El LOCATARIO y los FIADORES, solidariamente, tendrán a su cargo exclusivo los costos y costas del proceso judicial, precitado. -

**VIGESIMA PRIMERA: DOMICILIOS.** Las partes establecen los domicilios manifestados en el encabezamiento para todo lo relativo al presente contrato, asimismo serán válidas las notificaciones cursadas a los domicilios electrónicos constituidos en el presente. Ambas 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, CCyCN). El **LOCADOR y/o LOCATARIO** pueden modificar los domicilios constituidos. Esta decisión habrá de notificársela de modo fehaciente o por vía correo electrónico a la otra con **QUINCE** (15) días de anticipación a su cambio. A los fines del presente, incurre en incumplimiento pasible de considerarse violatorio del deber de intransferibilidad, la parte que establezca domicilio, o delegue informalmente la comunicación, en una tercera persona sin consentimiento expreso de la otra y/o sin acreditación previa de la representación y su alcance. -

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta Ciudad con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción. –

**VIGÉSIMA TERCERA: REGISTRO DE MOROSOS.** Queda expresamente convenido que, en caso de mora del **LOCATARIO** en el pago de los alquileres, expensas ordinarias, servicios o cualquier otro pago que corresponda, el **LOCADOR, INMOBILIARIA Y/O ADMINISTRACION,** podrán registrar los datos personales del **LOCATARIO** y/o **LOS GARANTES,** en el archivo de **DEUDORES MOROSOS VIGENTES DEL BCRA** y/o en cualquier otra empresa que a nivel Provincial o Nacional preste este servicio. -

**VIGÉSIMA CUARTA:** En virtud de las cláusulas que preceden, las partes formaliza el presente contrato, el que se firma en **tres** (**03**) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. -

El presente contrato, cada una de sus cláusulas, han sido instrumentadas conforme a expresas instrucciones impartidas por las partes. Estas declaran que conocen y aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente instrumento y lo suscribe manifestando total conformidad con relación a la redacción del mismo. En este mismo acto, el **LOCATARIO** retira **UN** (01) ejemplar de su contrato, recibe las llaves y toma la tenencia del inmueble. El **LOCADOR**, por su parte, retira **DOS** (2) ejemplares. En la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del 20\_\_\_. -