

CONTRATO DE LOCACION URBANA VIVIENDA

LUGAR, FECHA Y PARTES: En la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, al PRIMER (01) día del mes de abril de 2023, entre el Sr. Carlos Guillermo Torrealday, DNI N° 29.528.076, CUIT N° 20-29528076-0, domiciliado legalmente a efectos del presente contrato en calle Echague N° 720 ciudad de Paraná, Entre Ríos, de ahora en adelante denominado "**EL LOCADOR**", y por la otra parte, la Srita. **VILLALBA Rocio Fatima Elena DNI N° 40.562.136** Y el Sr. **SNIEG Ignacio Maximiliano DNI N° 39.911.758 CUIL N° 20-39911758-6**, argentino, constituyendo domicilio en el inmueble objeto de la presente, sito en **Calle 1202 N°848**, Primer Piso , Departamento "C" de esta ciudad, de ahora en adelante denominado "**LOS LOCATARIOS**", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN URBANA CON DESTINO VIVIENDA que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones pactadas de común acuerdo entre las partes, y en su defecto, por las disposiciones de aplicables del Código Civil y Comercial Argentino.- -----

PRIMERA: OBJETO: El LOCADOR da en carácter de locación y no por otro título a EL LOCATARIO, quien acepta de conformidad en el mismo carácter, un inmueble apto y con destino exclusivo a uso vivienda, ubicado en **Calle 1202 N° 848, 1er Piso, Departamento "C"** de esta ciudad de Paraná, Entre Ríos, el cual forma parte de un Edificio identificado catastralmente con el **Plano de Mensura 115.071, Partida Provincial 10-177530/4, Partida Municipal 75.396/2**, e inscripto en el Registro Público de la propiedad local a la **Matricula 167.594 DU**.- El inmueble objeto del presente, que LOS LOCATARIOS **declaran haber visto y acepta con su entera conformidad**, está compuesto de: **1º) Dos habitaciones 2º) Un (1) baño** completo juego de baño tradicional, inodoro, bidet y ducha, todo con gritería y accesorios, y con instalación para lavadero dentro del mismo; **3º) Cocina/Comedor:** con amueblamiento de bajo mesada y alacena NUEVAS, Cortinas roller en perfecto estado, puerta balcón de aluminio y vidrio NUEVA, mesada de acero inoxidable, termotanque a gas; **4º) Terraza** con cerramiento de mampostería en sus laterales y rejas en su límite, chulengo.- Se deja constancia de que todos los ambientes del departamento cuentan con artefactos de iluminación y con sus respectivos focos instalados y en funcionamiento.- El Departamento cuenta con pisos de cerámico esmaltado, revestimiento de baño y cocina

con cerámicos. Las aberturas exteriores de la unidad locada son de aluminio, todas cuentan con sus vidrios en perfecto estado y condición.- El inmueble ha sido visto, revisado e inspeccionado por LOS LOCATARIOS, constatando el buen estado general de la unidad funcional, que se encuentra pintado de color blanco (látex), con todos los elementos antes descriptos en perfecto estado de conservación y uso, quien acepta reintegrar el inmueble al vencimiento del presente contrato, en igual estado al que lo recibe. El inmueble se entrega además con la conexión de electricidad, y gas natural aprobada por los organismos correspondientes. -----

SEGUNDA: DURACION: Este contrato se celebra por el término de **treinta y seis (36) meses** corridos, comenzando a regir a partir del día **01 de Abril de 2.023**, venciendo automáticamente el día **31 de Marzo 2.026**.- Todos los plazos y términos estipulados en este contrato de locación vencerán automáticamente por el solo transcurso del día término, produciéndose la mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Las partes pactan a los efectos de demandar judicialmente el cumplimiento de la totalidad de las cláusulas de contenido económico de este contrato, la VIA MONITORIA EJECUTIVA propia de los títulos que traen aparejados la ejecución. -----

TERCERA: CANON LOCATIVO: Por la locación, las partes convienen un canon locativo de PESOS VEINTICINCO MIL (\$25.000) por mes para el primer año de contrato (12 meses iniciales). A dichos importes se le sumará los conceptos de IIBB e IVA si correspondiese, los cuales se compromete a abonar el LOCATARIO. **AJUSTE ANUAL.** Para el segundo y tercer año de alquiler se fija un ajuste anual e indexado con el del año anterior que deberá realizar el CORREDOR INMOBILIARIO conforme la fórmula que estipulada el artículo 14 de la Ley 27.551 “índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)”. Dicho ajuste se hará en el mes 13 utilizando el índice interanual descripto y se sumara al precio mensual fijado para el primer año; luego se repetirá el mismo procedimiento para el tercer año en el mes 25 (precio del segundo año + promedio interanual año anterior). El CORREDOR realizará el

cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará al LOCATARIO al menos diez (10) días antes que venza el pago del mes (art. 14, Ley N° 27.551).-----

CUARTA: PAGO: El pago de los alquileres deberá ser efectuado por mes ADELANTADO del día **UNO AL OCHO DE CADA MES**, en dinero efectivo en el domicilio de calle **Echague N° 720** en la inmobiliaria MEGA Desarrollos Inmobiliarios, quien procederá a rendir posteriormente al LOCADOR. Este domicilio puede modificarse en donde posteriormente se indique, si ello es notificado en forma fehaciente. Si así no lo hiciera, incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin perjuicio de iniciar la correspondiente demanda de desalojo, deberá intereses punitivos de uno coma cinco por ciento (1,5%) diario.- El LOCADOR podrá rehusar el alquiler si no paga conjuntamente con el interés adeudado y los impuestos y servicios correspondientes a ese mes. Si eventualmente el LOCADOR aceptare pagos mediante cheques o giros la obligación a que se impute se considerará cancelada sólo cuando su importe haya quedado efectivamente acreditado en la cuenta del LOCADOR y a partir de esa fecha; como asimismo se deja constancia que los gastos bancarios originados por la recepción de cheques será abonado íntegramente por EL LOCATARIO. Se deja expresamente establecido que la fecha de vencimiento del pago del alquiler se establece para el día primero de cada mes, aunque se admite como tolerancia en el pago hasta el día ocho (8) del mismo mes, por lo tanto si el pago de la mensualidad se efectuara transcurrido dicho plazo, los intereses que precedentemente se mencionan se comenzaran a contar a partir del día primero del mes adeudado, facultando asimismo al locador a prorratear la correspondiente tasa mensual mencionada por la cantidad de días de mora generados.- -----

QUINTA: INCUMPLIMIENTO AL PAGO: La falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler o el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del presente a cargo del beneficiario del uso, dará derecho a EL LOCADOR a dar por resuelto el mismo, debiendo en tal caso el titular de la tenencia proceder a la inmediata desocupación de la cosa locada. -----

SEXTA: DESTINO: El destino a dar a la propiedad será el de **VIVIENDA** exclusivamente, no pudiendo variarse su destino en absoluto. Le está prohibido a EL LOCATARIO ceder o transferir total o parcialmente la tenencia del inmueble locado o ceder el presente contrato o subalquilar, renunciando expresamente por éste acto al derecho conferido por el artículo 1213 y 1214 del Código Civil y Comercial Argentino.- -----

SEPTIMA: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA: el LOCATARIO declara que conoce y acepta, y se obliga a cumplir el Reglamento Interno de Convivencia, que se lee al momento de la firma del presente del contrato, y que como anexo se agrega al presente, siendo rubricado por las partes expresando su conformidad, y se considera parte integrante del presente. El incumplimiento de lo dispuesto en el mismo, será causal de resolución del contrato e indemnización de daños y perjuicios que la resolución del contrato conlleve. Asimismo el LOCADOR hace entrega en el presente acto de una lista de teléfonos útiles de personal y empresas contratadas para realizar las reparaciones que se deben realizar por el uso norma del inmueble y sus accesorios.- -----

OCTAVA: ESTADO Y CONSERVACION: El inmueble en cuestión, como asimismo la instalación eléctrica, de agua y sanitaria se encuentran en buen estado y condiciones de uso, debiendo reintegrarse a la finalización del contrato en las mismas buenas condiciones de recibido. – El LOCATARIO se compromete explícita y totalmente a mantener el inmueble en perfectas condiciones de limpieza y operatividad realizando todas las tareas que esto demandare. EL LOCATARIO se compromete a mantener en buen estado de conservación y uso los elementos que componen el bien locado, debiendo solucionar a su exclusivo costo los inconvenientes que se produjeran: rupturas, reparaciones de filtraciones, taponamientos, cortocircuitos y/o desperfectos en general, salvo aquellos que respondan a fallas generalizadas de estructura las cuales serán a cargo del LOCADOR.- Deberá EL LOCATARIO comunicar al LOCADOR, en forma fehaciente, de cualquier desperfecto, sea o no a cargo del mismo, que se detecte en el inmueble como los artefactos que lo componen a los fines de que con esta información el LOCADOR, de corresponder a su cargo, adopte todas las medidas de seguridad necesarias para evitar eventuales perjuicios. -----

NOVENA: MEJORAS: Queda prohibido introducir modificaciones o realizar mejoras en la propiedad sin previa conformidad de EL LOCADOR.- -----

DECIMA: DESOCUPACION: En la oportunidad en que se desocupe el bien a la finalización del presente, EL LOCATARIO queda obligado a entregar la llave al locador, mas todos los comprobantes del pago y cumplimiento de la cláusula Décima Sexta, únicamente y en el domicilio denunciado al comienzo, contra entrega de la pertinente constancia documentada de la recepción de las mismas, caso contrario no se dará por recibido de las llaves ni del bien. Asimismo el locatario renuncia a invocar el plazo de gracia establecido en el Art. 1509 del Código Civil y Comercial y restituir el inmueble dentro del plazo de vigencia del presente contrato. -----

DECIMO PRIMERA: VENCIMIENTO DEL CONTRATO: Finiquitado el tiempo de la locación por el vencimiento del plazo estipulado en la cláusula segunda, si el arrendatario no restituye la unidad locada, sin necesidad de interpelación alguna, quedará constituido en MORA AUTOMATICAMENTE, adeudando en concepto de cláusula penal, por la demora en restituir el inmueble, un importe DIARIO DE PESOS CINCO MIL (\$5.000) hasta tanto se efectivice la desocupación y entrega del inmueble en las condiciones de la cláusula Décima. Asimismo, el locatario renuncia por la presente a invocar a su favor ley alguna que implique una prórroga del presente contrato sin conformidad expresa del locador. Manifiestan las partes que el plazo contractual es el estipulado en la cláusula segunda y por lo tanto no se procederá a renovación automática alguna pese al dictado de ley, decreto, resolución, etc. que imponga compulsivamente prorroga al presente contrato.- --

DECIMO SEGUNDA: GARANTÍA: Para todos los efectos y obligaciones de este contrato, El Sr. MONZON Juan Ignacio DNI Nº 37.567.546 CUIL Nº 20-37567546-4, domiciliado en barrio Jose Hernandez Mna 3 cuerpo 5 s/n, de Paraná, Entre Ríos, dependiente de IGHERFASA S.A., y El Sr. **GODOY ZAMUDIO Ezequiel Gualberto DNI Nº 29.890.336 CUIL Nº 23-29890336-9**, domiciliado en calle Francisco Ramirez Nº 955, Barrio Santa Marta, Santa Elena, La Paz, Entre Ríos, secretario del establecimiento Mariano Moreno. Presente en este acto y suscribe el presente contrato, se constituye individualmente por sí mismos y con todo su patrimonio en **FIADOR PERSONAL, CODEUDOR SOLIDARIO, LISO Y LLANO**

PRINCIPAL PAGADOR por todas las obligaciones que por cualquier causa o rubro derivadas del presente contrato se pudieran llegar a adeudar, como así también de los gastos judiciales y/o extra judiciales que se pudieran ocasionar.- Asimismo, se conviene que la garantía prestada, es sin limitación alguna, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división, y subsistirá aún después de vencida la fecha pactada mientras perdure la ocupación de la finca y hasta que la misma sea recibida de conformidad por EL LOCADOR, según las condiciones pactadas en el presente contrato, mediante recibo por escrito de la entrega del inmueble de conformidad firmado por ésta última, siendo éste el único medio válido de entrega susceptible de extinguir las obligaciones nacidas de este contrato para EL LOCATARIO.- EL GARANTE constituye domicilio a los efectos del presente, en la respectiva dirección arriba denunciada, en donde se tendrán por válidas las notificaciones judiciales y/o extra judiciales que se dirijan a los mismos.- EL GARANTE responderá aunque medie fallecimiento, concurso o quiebra del LOCATARIO, respondiendo por todas y cada una de las obligaciones asumidas por ésta, de acuerdo con las cláusulas del presente, las que declaran conocer por haberlas leído.- --

DECIMO TERCERA: DAÑOS Y PERJUICIOS: El LOCADOR PROPIETARIO y MEGA Desarrollos Inmobiliarios, quedan eximidas de cualquier daño que sufrieran los inquilinos, las personas ocupantes del bien o los efectos, allí depositados por causa de aquella, incendio u otro perjuicio caso fortuito o fuerza mayor. Ante eventuales acciones contra EL LOCADOR PROPIETARIO, motivadas por daños a terceros provocados por EL LOCATARIO en el cuidado de la cosa, corresponderá a éste tomar intervención como parte legítima en la causa, asumiendo las responsabilidades del Art. 1721, 1722, 1757 y 1758 del Código Civil y Comercial. El LOCADOR contratará por medio de Mega Inmobiliaria un seguro contra incendio de la unidad locada, con el asesor que el/ella disponga cuya prima y costo será a cargo exclusivamente del LOCATARIO.-----

DECIMO CUARTA: EROGACIONES y AUTORIZACION: Los gastos de sellado de fojas, impuesto al contrato, confección del mismo, y honorarios inmobiliarios de la Inmobiliaria MEGA Desarrollos Inmobiliarios, serán abonados por EL LOCATARIO. Las partes autorizan al Dr. Carlos Guillermo Torrealday, Abogado-Corredor Publico inmobiliario Mat. 735

CCPIER, por sí o por terceros a realizar el trámite de sellado de foja, impuesto al contrato y/o cualquier otro trámite ante la Dirección General de Rentas y/o Administradora Tributaria de la Provincia de Entre Ríos.- -----

DECIMO QUINTA: TRANSGRESIONES: La violación por EL LOCATARIO a cualquiera de las cláusulas contractuales, previa la pertinente intimación para que cese la infracción, pondrá en mora automática al LOCATARIO, el que en caso de incumplimiento al requerimiento, quedará incurso en causal de desalojo por la transgresión contractual, operándose la resolución locativa ipso jure, sin perjuicio de que, mientras se concrete el desahucio, EL LOCATARIO se haga pasible de la sanción de la cláusula Décima Segunda - vencimiento del plazo- pudiendo serle demandado el pago por la vía ejecutiva.- -----

DECIMO SEXTA: EXPENSAS Y ADMINISTRACION: EL LOCATARIO se compromete a abonar mensualmente junto con el importe del alquiler, el importe de expensas (ordinarios y extraordinarios), y de administración, los cuales no son reintegrables.- En caso de quedar remanente del dinero para gastos y administración durante la duración del contrato, estos quedaran como fondos de reserva para futuras reposiciones, reparaciones por desgaste del uso común realizado.- -----

DECIMO SEPTIMA: IMPUESTOS, TASAS, SERVICIOS Y EXPENSAS: El LOCATARIO deberá abonar las Tasas Municipales, Tasa General Inmobiliaria (TGI) y Tasa por Servicios Sanitarios (TSS), los que se calcularan en forma anual y al ser prorrateado en el año calendario, se abonara en forma mensual el importe que correspondiera.- El LOCATARIO se compromete a abonar mensualmente junto con el importe del alquiler, la suma correspondiente a expensas, en concepto de gastos comunes, Asimismo el LOCATARIO se compromete a pagar el costo de los consumos que se devenguen por los servicios públicos domiciliarios que se encuentran dados de alta, tales como energía eléctrica (ENERSA) y gas (REDENGAS). Asimismo, serán a cargo del LOCATARIO, servicio de teléfono, internet, y televisión por cable, etc.. El LOCATARIO se compromete a mantener registrado los servicios de LUZ y GAS, a nombre del LOCADOR y a su nombre el resto de los servicios.-----

DECIMO OCTAVA: Aires Acondicionados y Servicio de Cable video: El locatario acepta alquilar el departamento sabiendo que deberá pedir autorización al LOCADOR para

instalar a su costa y cargo el aire acondicionado, debiendo consultar al locador, quien determinara la ubicación exterior del equipo y el instalador a fines de evitar roturas y conservar la buena estética del edificio, Asimismo el LOCATARIO se compromete a contratar el servicio de cable con la empresa cablevisión por estar toda la instalación preparada para dicha empresa.-----

DECIMO NOVENA: RESCISIÓN ANTICIPADA: De conformidad con lo dispuesto por el art. 1221 del Código Civil y Comercial, EL LOCATARIO podrá, transcurridos los 6 primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR con una antelación mínima de 30 DIAS de la fecha en que reintegrará el inmueble. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a EL LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda; transcurrido dicho lapso, le corresponderá abonar al LOCATARIO, el equivalente a un mes de alquiler al momento de desocupar la vivienda. Transcurridos los primeros 6 meses de contrato, el LOCATARIO podrá rescindir el contrato sin pagar indemnización, para ello deberá notificar su decisión con al menos 3 meses de anticipación, y en dicho caso deberá permitirle el ingreso al inmueble a los fines de que sea exhibido para una posterior locación, en tal supuesto el LOCADOR o persona autorizada por este, notificará del día y horario de la visita al domicilio electrónico consignado, con al menos 48hs de anticipación. -----

VIGECIMA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Para el supuesto de abandono del inmueble constatado notarialmente, el locador puede dar aviso por caído el presente contrato, reclamando los alquileres vencidos y la indemnización si correspondiere.-----

VIGECIMA PRIMERA: DOMICILIO DE PAGO: EL LOCADOR establece el domicilio de pago y lugar de cumplimiento de las obligaciones a cargo del LOCATARIO en **CALLE ECHAGUE N° 720** (en horario comercial) de Paraná, Entre Ríos.- -----

VIGECIMA SEGUNDA: DOMICILIOS, JURISDICCION Y COMPETENCIA: Las partes constituyen sus domicilios especiales en los mencionados precedentemente. Los contratantes aceptan, eligen y se someten para todos los efectos de este contrato a la

jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de Justicia con asiento en ésta ciudad de Paraná, Entre Ríos, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que por cualquier motivo les pudiera corresponder, incluso el Federal. -----

En este acto el LOCADOR hace entrega de las llaves del inmueble locado quedando de esta manera EL LOCATARIO con la tenencia efectiva del mismo.- -----

DE CONFORMIDAD se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada una de las partes en el lugar y fecha indicado al comienzo.-----