

# CONTRATO DE LOCACIÓN

Sara Ester Armani, con d.n.i. 4.785.111. con domicilio en la calle Lisandro de la Torre 448 (departamento interno), por una parte, en lo sucesivo denominado como LOCADOR, y por la otra Gomez Elena Mailena Naiquen, con d.n.i 33.189.170, en adelante llamada LOCATARIA, convienen en celebrar el presente contrato de LOCACIÓN sujeto a las cláusulas siguientes y a las disposiciones del Código Civil y Comercial **PRIMERA:** Destino: EL LOCADOR, cede en locación a LA LOCATARIA, quien acepta ocupar en tal carácter el inmueble que se individualiza como vivienda unifamiliar, ubicado en Garibaldi.....de la ciudad de Tandil. LA LOCATARIA se obliga a destinar el inmueble locado para ....., no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria, so pena de solicitarse judicialmente resolución del contrato y el consiguiente desalojo por incumplimiento del mismo. **SEGUNDA:** Plazo: Las partes acuerdan que el plazo de vigencia de la locación será de 2 años a contar del día 16 del mes de Junio del año Dos Mil Dieciséis, operando el vencimiento de pleno derecho, sin necesidad de notificación alguna el día 16 de Junio del año Dos Mil Dieciocho, fecha en la que LA LOCATARIA deberá restituir el inmueble a EL LOCADOR.. **TERCERA:** Precio: Las partes convienen libremente como precio de la locación la suma de PESOS DOS MIL (\$ 2.000) con un aumento SEMESTRAL DE PESOS QUINIENTOS (\$500). El mismo será abonado del día 1º al 10 de cada mes en la Inmobiliaria Sonia Torrado con domicilio en la calle 14 de Julio nº 641 o donde EL LOCADOR lo manifieste en el futuro. La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de notificación ni de interpelación alguna, devengando la suma adeudada por cualquier concepto un interés punitivo diario, equivalente a 1% (uno por ciento) que se calculará hasta el momento de la cancelación total, desde el día 1 del mes impago, para el supuesto del alquiler. En caso de mora, las notificaciones que se cursen, tanto a LA LOCATARIA como a GARANTES, mediante cartas documento o telegramas colacionados a los domicilios especiales constituidos en el presente, para el caso de que por cualquier causa no sean recibidas por los destinatarios o devueltas al remitente, se darán por notificadas a las partes en la fecha de devolución que figure en el aviso o pieza restituida. Asimismo las partes convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento de las sumas establecidas.



**CUARTA** – Inmueble: LA LOCATARIA previo aviso autorizara el ingreso para realizar arreglos en el domicilio, serán en exclusivo cargo de EL LOCADOR. **QUINTA** – Obligaciones: Es obligación de LA LOCATARIA: a) abonar el suministro de luz hasta el momento de entrega del inmueble a EL LOCADOR, en el que deberá presentar la correspondiente baja. También debe efectuar la contratación de un seguro de incendio y responsabilidad civil a favor de EL LOCADOR. b) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de las obligaciones contractuales. c) Respetar las ordenanzas municipales y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia..**SEXTA**: Prohibiciones: Le está prohibido a LA LOCATARIA: **a)** Efectuar alteraciones, modificaciones, innovaciones en el bien locado o sus partes, sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por EL LOCADOR, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir a LA LOCATARIA indemnización, reintegro o devolución alguna (salvo acuerdo en contrario), y sin perjuicio de la facultad de EL LOCADOR de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo de LA LOCATARIA. b) Ceder o transferir por cualquier título total o parcialmente los derechos de esta locación, sublocar o prestar, parcial, total o temporariamente o consentir la presencia de terceros en el inmueble, so pena de declarar de pleno derecho la resolución judicial por EL LOCADOR, sin necesidad de requerimiento ni notificación alguna y promover el desalojo del inmueble, con la sola acreditación por éste del incumplimiento a este apartado por LA LOCATARIA. c) Mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado (elementos y/o sustancias inflamables). r...

**SEPTIMA**: ACCION DE DESALOJO: La falta de pago de dos meses de alquiler consecutivos o de cualquier servicio que grave la propiedad dentro del plazo convenido, dará derecho EL LOCADOR a, previos 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 ocasionen el incumplimiento.

**OCTAVA**: COBRO POR VIA EJECUTIVA: Queda establecido entre las partes y de acuerdo al art. 1208 del Código Civil y Comercial, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc. **OCTAVA PRIMERA**: DEVOLUCION DE LLAVES: Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble locado se comprobare la existencia de desperfectos, averías y/u



obstrucciones imputables a LA LOCATARIA, éste quedará obligado a satisfacer el importe del alquiler mensual más lo establecido por la cláusula décimo cuarta por todo el tiempo necesario que transcurra, hasta que los desperfectos o deterioros sean reparados. La recepción por parte de EL LOCADOR del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el locatario deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación **OCTAVA SEGUNDA: GASTOS DE SELLADO Y CERTIFICACION DE FIRMAS:** Las partes convienen que los gastos de sellado del presente contrato estarán a cargo de LA LOCATARIA en un cien por cien (100 %) del monto total del contrato **OCTAVA TERCERA :** Cláusula penal: Se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que EL LOCATARIO no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho a LA LOCADORA a exigir un valor mensual, por la ocupación indebida, equivalente a la triplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por EL LOCADOR de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio del ejercicio de las facultades del artículo siguiente, pudiendo proseguir el cobro por la vía ejecutiva. **OCTAVA CUARTA:** Pacto comisorio: Cualquier incumplimiento por parte de LA LOCATARIA a las estipulaciones de este contrato, en especial la falta de pago de un solo período de alquiler y/o cualquiera de las prohibiciones o deberes por convención establecidas por la ley, faculta a EL LOCADOR a declarar resuelto de pleno derecho el contrato de alquiler, exigir el desalojo inmediato y en su consecuencia promover todas las acciones que le competa en su favor, extrajudiciales, o judiciales, sea de desalojo, cobro de deuda, daños y perjuicios, etc., pactándose que en el supuesto de cobro lo sea por la vía ejecutiva. **OCTAVA QUINTA:** EL LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte del inquilino; EL LOCADOR hará uso de la facultad convenida con la mayor prudencia, notificando al locatario con 48hs. de anticipación. EL LOCADOR no se responsabiliza por daños causados por siniestros a LA LOCATARIA, su grupo conviviente y terceros que frecuenten la propiedad. Además LA LOCATARIA está obligado a cargar con los gastos de reparación del inmueble y es responsable del daño causado a inmuebles vecinos en caso de incendio, explosión y otro motivo culposo o no, salvo vicios ocultos, como así por robo o tentativa del mismo, tomando a su cargo la reparación o reposición de todos aquellos bienes que resulten total o parcialmente dañados en un plazo no mayor de sesenta días (60) de producido el hecho de que se trate;



asimismo tomará LA LOCATARIA a su cargo la defensa y responsabilidad de EL LOCADOR ante los juicios que se promuevan contra ésta por esta causa. Además está obligada LA LOCATARIA a respetar las ordenanzas y reglamentaciones de cualquier jurisdicción sobre policía edilicia, higiene urbana, cargando con todas las infracciones a las mismas, no pudiendo tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos o instalaciones; debiendo comunicar a EL LOCADOR dentro de las 48 horas de producido cualquier deterioro o daño a la propiedad, cualquiera sea el motivo. **OCTAVA**

**SEXTA:** Domicilios legales: las partes acuerdan como domicilio legal, válido a todos los efectos judiciales o extrajudiciales, el siguiente; a) EL LOCADOR en domicilio del encabezamiento b) LA LOCATARIA en el inmueble locado y EL FIADOR en el domicilio anteriormente denunciado, los que subsistirán a todos los fines, aunque el inmueble fuera desocupado, salvo que notificación expresa en contrario **OCTAVA SEPTIMA:** RESOLUCION ANTICIPADA: De acuerdo a lo establecido en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, el contrato puede ser resuelto anticipadamente por LA LOCATARIA después de transcurridos los primeros seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente a EL LOCADOR. 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 el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. **OCTAVA OCTAVA:** Conforme las partes, previa lectura y ratificación, firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, dejando expresamente aclarado que renuncian al fuero federal y/o cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de la ciudad de Azul para cualquier cuestión que se plantee entre las misma-