**CONTRATO DE LOCACIÓN**

Vivienda única, familiar y de uso permanente

Entre la señora Sra ALFONSINA  GONZALEZ COBOcon DNI N° 24.973.795, por una parte, en adelante el **LOCADOR**, y por otra VALDEZ ALEJANDRO ABEL, DNI Nº 33.410.894, en adelante llamado el **LOCATARIO,** convienen en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas, condiciones y declaraciones:

**PRIMERA:** El **LOCADOR** da en locación al **LOCATARIO** el inmueble sito en calle 68 entre 7 y 8 Nº 639, ubicada en el 2do. Piso, letra B, de la ciudad de La Plata por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del día 24-03-2022 cuyo vencimiento operará el día 23-03-2025, sin necesidad de apelación judicial o extrajudicial.

**SEGUNDA:** El precio de la locación se conviene de común acuerdo en la suma mensual de pesos veinticinco mil ($ 25.000.-), para los primeros doce meses, es decir desde el 24-03-2022 al 23-03-2023, con relación a los ajustes del segundo y tercer año, estos se llevarán conforme al art.14 de la Ley 27551. Esto es mediante el promedio del ripte (remuneración imponible promedio trabajadores estables, publicada periódicamente por el Banco Central), y el IPC (índice de precios al consumidor).

El alquiler será abonado en períodos adelantados el primer día hábil de cada mes, existiendo un plazo de gracia de diez (10) días corridos percibir los importes del mismo.

Para el caso de mora en el pago del alquiler se establece un interés punitorio del 0,50 % diario del monto adeudado, desde el primer día de cada mes, el cual se aplicará en forma acumulativa, que el LOCATARIO, deberá abonar al LOCADOR, junto con el importe del alquiler, pudiendo estos negarse a recibir pagos parciales, y de todo otro pago que proceda, y de las acciones de desalojo o de otra naturaleza a que tuviese derecho el LOCADOR. La falta de pago de dos (2) períodos consecutivos de arriendo y/o intereses, dará derecho al LOCADOR para demandar la resolución del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses. En virtud que el alquiler se ha pactado por período mensual completo, todo período comenzado a correr obligará al pago del mes íntegro.

**TERCERA**: El inmueble que se arrienda deberá ser destinado a vivienda familiar quedando prohibido darle otro destino, sin la previa conformidad por escrito del LOCADOR.

**CUARTA**: Queda prohibido al LOCATARIO, ceder, transferir o sublocar, en todo o en parte el bien locado.

**QUINTA**: El LOCATARIO recibe el bien en buenas condiciones y está obligada a restituirlo en igual forma, a efectuarle las reparaciones necesarias en el lapso contractual, de cualquier tipo que sean, y a reponer los faltantes sin cargo para el LOCADOR, todo ello sin perjuicio del desgaste natural por el buen uso y el transcurso del tiempo, no obstante lo cual deberá realizarse reacondicionamiento de pintura, antes de la entrega del bien locado. Asimismo los elementos e instalaciones con que cuenta el bien se entregarán en buenas condiciones, **no obstante lo cual serán revisadas por el LOCATARIO** en el momento de la posesión, debiendo éste devolverlos en igual estado. Si al entregarse las llaves del inmueble locado se comprobara la existencia de daños de los que sea responsable el LOCATARIO, ésta quedará obligada a satisfacer al alquiler mensual por el tiempo que transcurra hasta que los defectos sean subsanados y/ o reparados. El departamento objeto del presente cuenta con un calefactor instalado y funcionando, cocina con mesada de granito, bajo mesada de melamina, y cocina cuatro hornallas y horno, termotanque eléctrico marca Escorial. Baño con bañera, accesorios de acero y vanitory de madera.

**SEXTA**: El LOCATARIO no podrá realizar mejoras, modificaciones, ampliaciones, reparaciones y/o refacciones en la unidad locada, sin la autorización del LOCADOR, dada por escrito, y en este último caso las mejoras que se produzcan quedarán incorporadas definitivamente al inmueble en beneficio del LOCADOR, quién no estará obligado al pago de las mismas aunque fueren útiles.

**SÉPTIMA**: Respecto al servicio de gas, el LOCATARIO deberá tener obligatoriamente la titularidad a su nombre, y entregar al terminar la relación locativa las facturas pagas y los respectivos cortes de servicios.

**OCTAVA**: El LOCATARIO se obliga al pago de los importes correspondientes a la tasa de agua y desagüe cloacal, servicio prestado actualmente por ABSA, que graven la propiedad, siendo causa de rescisión el no cumplimiento de este concepto por parte del LOCATARIO.

**NOVENA**: Queda prohibido al LOCATARIO : 1) almacenar materiales explosivos o inflamables en el inmueble, 2) producir ruidos de cualquier índole que pudieran molestar a terceros, 3) utilizar el inmueble como local comercial u oficina, 4) tener cualquier tipo de animales en la propiedad 5) realizar eventos o actos que alteren las normas de vecindad. Cualquiera de estas causas debidamente comprobadas otorgará derecho al locador para rescindir el contrato y pedir el desalojo judicialmente. Asimismo el LOCADOR no se responsabiliza por daños causados por el LOCATARIO, sus bienes muebles, su grupo conviviente y/o a terceros, como consecuencia de incendios, desperfectos y/o cualquier otro siniestro que ocurra durante la locación, ya sea en el inmueble o en cualquier parte común del edificio. Quedando obligado el LOCATARIO a contratar el seguro de incendio sobre el bien locado, a favor del LOCADOR, debiendo presentarlo ante el mismo, dentro de los veinte días de iniciada la locación.

**DECIMA:** El LOCADOR se reserva el derecho a inspeccionar la propiedad o hacerla inspeccionar por terceros a los efectos de comprobar el debido cumplimiento del presente contrato por parte del LOCATARIO. Asimismo el LOCATARIO permitirá visitar la propiedad a martilleros y terceros interesados en el caso de disponer los propietarios su venta. Se aclara que en el caso de que se lleve a cabo la venta de la propiedad el LOCATARIO contará con sesenta días para desocupar la misma.

**DECIMO PRIMERA**: El LOCATARIO deberá estar al tanto y aceptar los artículos del Reglamento de copropiedad y administración existente en el edificio del que forma parte el bien locado.

**DECIMO SEGUNDA**: Si el LOCATARIO no cumpliere con cualquiera de las cláusulas de este instrumento, producirá la rescisión culpable, esto facultará al LOCADOR, para promover el desalojo y reclamar los daños y perjuicios y lucros cesantes, que se calculará sobre el total de duración fijada en este contrato como si se hubiese cumplido cabalmente y el precio establecido en la cláusula segunda, o bien exclusivamente el importe correspondiente a la rescisión. Además, si al vencimiento del plazo acordado el LOCATARIO no restituyese la tenencia de la unidad, por cualquier causa facultará al LOCADOR a exigir judicialmente el pago de una multa diaria equivalente al 3,33 % del valor locativo desde el día siguiente al convenio para el vencimiento y hasta la fecha de efectivo reintegro del bien al LOCADOR, ello sin perjuicio de las demás acciones a que el LOCADOR tuviere derecho.

**DECIMO TERCERA**: Se conviene entre las partes que el LOCATARIO se hará cargo en forma exclusiva del sellado de ley del presente contrato y/o la firma ante escribano público.

**DECIMO CUARTA**: Los señores: 1) CASTEARENA EMILIANO LUIS, DNI Nº 37.846.521, con domicilio en 33 N° 480, Torre frente 2”C”, y 2) ALVAREZ LOJO JUAN, DNI N° 31.091.122, con domicilio en 620 N° 2392 ½ 1 B entre 80 y 80 bis, todos de La Plata, Provincia de Buenos Aires, se constituyen en fiadores solidarios, lisos y llanos, y en principales pagadores renunciando a los beneficios de excusión y división, responsabilizándose por el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por el LOCATARIO, aunque mediare concurso civil, quiebre o fallecimiento de éstos, y por el pago de las sumas que el mismo pudiera adeudar como consecuencia del presente, aunque su plazo hubiere vencido. Esta garantía comprende expresamente los importes de los alquileres, reparaciones de daños, intereses, indemnizaciones, multas, penas, costa y honorarios judiciales (en el caso de accionar judicialmente). Estas obligaciones subsistirán hasta tanto el LOCATARIO restituya el bien locado con su correspondiente juego de llaves con conformidad del LOCADOR. Se conviene igualmente que la garante y en su caso cualquiera de sus sucesores universales tiene la facultad en cualquier tiempo, de restituir el inmueble al LOCADOR en tanto éste lo acepte y rescindir el contrato.

**DECIMO QUINTA**: El LOCATARIO podrá transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR. De hacer uso de esta opción dentro del primer año de vigencia de la relación locativa el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler en el momento de desocupar, si el uso de la opción fuera después del primer año el monto de la indemnización será de un mes de alquiler. Se aclara que si la comunicación de rescindir se realiza en forma fehaciente tres meses antes de producirse, no deberá abonar multa Esta facultad podrá ser ejercida por el LOCATARIO toda vez que no adeude suma alguna, en concepto de alquileres, punitorios, intereses, etc., debiendo cumplimentar en oportunidad de restituir el inmueble con lo establecido en las cláusulas quinta y sexta. Caso contrario no se le aceptará la devolución de la propiedad continuando la locación hasta que se compruebe su cumplimiento. En este acto el LOCATARIO autoriza al/los garantes a notificar en su nombre al LOCADOR que harán uso de la mencionada opción.

**DECIMO SEXTA**: Los fiadores y el LOCATARIO firman en este acto como depósito de garantía un documento equivalente a dos meses de alquiler. Este documento quedará en poder de la Inmobiliaria, hasta la finalización del contrato. Producida la desocupación por parte del LOCATARIO, y efectivizada la recepción por el LOCADOR, este podrá imputar por sí a alquileres adeudados y/o a gastos causídicos y/o reparación y/o sustitución de muebles y/o inmuebles deteriorados o inutilizados, o cualquier otro concepto que pudiera emerger como consecuencia del incumplimiento de este contrato por parte del LOCATARIO. El documento mencionado, si a sí correspondiera será restituido al LOCATARIO al finalizar la relación contractual.

**DECIMO SEPTIMA:** En cumplimiento al art 16 de la Ley 27551 el LOCADOR registrará al presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos 15 días.

**DECIMO OCTAVA**: Las partes constituyen domicilio especial, a todos los efectos derivados del presente contrato, de la siguiente manera: el LOCADOR en Rivarola Nº 150 de la ciudad de Pehuajó, el LOCATARIO en el departamento objeto del presente contrato de locación, y los fiadores en calle de la cláusula décimo cuarta y se someten para dirimir cualquier divergencia a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle.

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los……….. días de ……………… de dos mil veintidós.

………………………… …………………………

………………………… ………………………….

…………………………… …………………………..