

MODELO de:

Contrato de Locación, de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con Expensas e impuestos a cargo de la Parte Locataria.-

## **CONTRATO DE LOCACION**

Bajo las condiciones estipuladas en las cláusulas insertas en el presente contrato de locación y que las partes conocen y aceptan se celebra la presente obligación:

**PRIMERA:** EL señor Don: ..... de nacionalidad ..... , quien acredita su identidad con ..... Nº ..... , domiciliado en la calle ..... , de la localidad de ..... , Pcia. De ..... , quien en adelante será denominada: "LA PARTE LOCADORA" da en alquiler al Señor Don ..... , de nacionalidad ..... , quien acredita su identidad con ..... , Número ..... , domiciliado a todos los efectos en el Inmueble que por este acto alquila, quien en adelante será denominado: "LA PARTE LOCATARIA", y esta toma en alquiler un inmueble consistente en un DEPARTAMENTO sito en la calle ..... , de la localidad y partido de ..... , Pcia. De ..... , para destinarlo a vivienda, pura, única y exclusivamente, quedándole expresamente prohibido darle cualquier otro destino.-

**SEGUNDA:** Esta locación se realiza por el término de ..... a partir del día ..... por lo que su vencimiento se operará de pleno derecho e indefectiblemente el día ..... fecha ésta en que LA PARTE LOCATARIA se obliga a restituir el bien locado totalmente desocupado y libre de ocupantes, sin necesidad de interpelación alguna, y en perfecto estado de uso y conservación. -

**TERCERA:** El precio de la locación se fija en la suma de U\$S ..... (BILLETES DÓLAR ..... ) por mes, los que deberán abonarse, pura, única y exclusivamente en Billetes Dólar Estadounidenses, por ser ello condición esencial y especial de esta contratación.-

**CUARTA:** Los alquileres deberán pagarse por mes adelantado del 1 al 5 de cada mes en el domicilio de LA PARTE LOCADORA o donde ésta lo indique en el futuro, quedando desde ya estipulado que el atraso en el pago de los alquileres dará derecho a LA PARTE LOCADORA a cobrar un interés punitivo del ..... % en Dólares, por el mero hecho de abonar el alquiler después del día 5 del mes correspondiente y con carácter acumulativo para los meses subsiguientes. Así mismo se deja convenientemente estipulado que a ello, se le adicionara un interés resarsitorio del ..... % anual de DOLARES, estipulándose así mismo que dicho interés no podrá ser nunca inferior al que resulte de superar en una vez y media mas al interés que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en las operaciones de colocaciones a plazo fijo en treinta días en billetes Dólar Estadounidenses.

**QUINTA:** Las partes pactan la mora automática para todas las obligaciones emergentes del presente contrato la que se producirá en todos los casos por el mero vencimiento del plazo sin necesidad de intimación Judicial o Extrajudicial alguna, y sin perjuicio de lo estatuido por el Artículo 509 del Código Civil. Asimismo convienen la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento en el pago de las sumas establecidas. -

**SEXTA:** Conforme a lo estipulado por el Código Civil en su Sección Tercera, Título VI, Capítulo V, Artículo 1579, NO pagando LA PARTE LOCATARIA dos períodos consecutivos de alquileres o renta, LA PARTE LOCADORA podrá demandar la resolución del contrato de locación con mas los daños y perjuicios, indemnizaciones, pérdidas e intereses. -

**SEPTIMA:** Le queda totalmente prohibido a LA PARTE LOCATARIA realizar modificaciones o mejoras en el bien locado sin la previa autorización escrita de la PARTE LOCADORA, conforme a lo estatuido por el Artículo 1537 del Código Civil. -

**OCTAVA:** El presente contrato es totalmente INTRANSFERIBLE, quedándole expresamente prohibido a LA PARTE LOCATARIA, sub - alquilar total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato.-

**NOVENA:** En éste acto LA PARTE LOCATARIA recibe la tenencia del Inmueble, objeto de la locación dando expresa conformidad de aceptarlo en perfecto estado de uso y conservación, con todos sus artefactos, sanitarios e instalaciones, debiendo restituirlo en idénticas condiciones, salvo los deterioros producidos por el transcurso del tiempo y del buen uso. Haciéndose cargo de todas las reparaciones que fueren necesarias, y obligándose a reponer los objetos que faltaren a la fecha de restitución del mismo. **DECIMA:** LA PARTE LOCATARIA podrá transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a LA PARTE LOCADORA con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. LA PARTE LOCATARIA de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a LA PARTE LOCADORA en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el bien locado y la de un solo mes si la opción la ejercitara transcurrido dicho lapso. -

**DECIMAPRIMERA:** Las partes contratantes convienen de común acuerdo que en caso de siniestro, destrucción total o parcial de la vivienda, por inundaciones, obstrucciones, y demás eventualidades, Etc., Etc. sea casual o intencional , LA PARTE LOCADORA no se hará responsable de los daños y perjuicios que pudiera sufrir LA PARTE LOCATARIA. En cuanto a los gastos devengados para reparar los deterioros que , accidentalmente, por negligencia o culpa de LA PARTE LOCATARIA se hubieren producido, serán por su cuenta exclusiva, eximiéndose LA PARTE LOCADORA de los daños y perjuicios que por tal motivo pudieran originarse.-

**DECIMASEGUNDA:** Las partes convienen en someterse a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Justicia del Departamento Judicial de ..... renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, fijando domicilios en los indicados al inicio del presente contrato donde se darán por buenas y válidas cualquier otra intimación, notificación y/o citación que las partes se dirijan con motivo del presente contrato. -

**DECIMATERCERA:** Las partes convienen de común acuerdo la implementación de la presente cláusula dándole el carácter de ACCESORIA, mediante la cual se deja expresa constancia de que no obstante, haberse pactado de común acuerdo la exigibilidad del Dólar Billete como moneda de pago de los alquileres y/o rentas, por ser ello condición esencial y especial de la contratación, para el supuesto de que sugiere alguna nueva normativa en materia locativa, con relación al tipo de moneda de curso legal, que sea exigible, y/o ajuste, se deja constancia que en tal circunstancia la Cotización del Billete Dólar actuara como cláusula estabilizadora y en ese caso se tomara la cotización del Billete Dólar con relación a la moneda argentina de curso legal en ese momento, conforme la cotización del mercado libre de cambios de la Ciudad de Nueva York, Zurich, Amsterdam y/o Montevideo, y según publicación del Diario La Nación y/o Ambito Financiero, todo ello a elección de la PARTE LOCADORA, y conforme la cotización del Billete Dólar, tipo "Vendedor". de un día antes, al día del efectivo pago; siendo ésta cláusula aplicable únicamente por LA PARTE LOCADORA, quien en todos los casos se reserva el derecho de exigir el pago en Billetes Dólar por haber sido ello condición esencial y especial de la contratación.

**DECIMACUARTA:** En éste acto la PARTE LOCADORA recibe de manos de la PARTE LOCATARIA la suma de U\$S ..... (Billetes dólar ..... ) en concepto depósito de garantía, suma esta que se le devolverá a la parte locataria en forma simple, sin intereses, de ningún tipo, y contra la devolución del inmueble totalmente desocupado y libre de ocupantes, y previo descuento de los daños y perjuicios ocasionados contra el inmueble objeto de la locación, y una vez verificado el pago de todos los servicios, impuestos, tasas, contribuciones, y Expensas que hubiere tomado la PARTE LOCATARIA a su cargo. Quedando desde ya perfectamente aclarado y estipulado que en ningún momento se podrá aplicar esta suma de dinero al pago de alquileres o renta.-

**DECIMAQUINTA:** El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque el inquilino desocupara y restituyera el bien antes de finalizar el mes, pagara íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes.-

**DECIMASEXTA:** EL señor Don ..... de nacionalidad ..... , quien acredita su identidad con ..... Número ..... domiciliado en la calle ..... N° ..... , de la Localidad de ..... Partido de ..... Provincia de Buenos Aires, se constituye en garante, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que por éste acto contrae LA PARTE LOCATARIA, extendiéndose esta obligación de garante, aval y fiador solidario, hasta la efectiva devolución del inmueble, totalmente desocupado y libre de ocupantes, garantizando muy especialmente el pago de los alquileres. Asimismo es extensiva esta responsabilidad y obligación de garantes a sus sucesores, renunciando desde ya al derecho de excusión y división como asimismo a la recusación sin causa. Dejándose convenientemente aclarado que si en el futuro los garantes se tornaren insolventes por desprendimiento de todos sus bienes inmuebles, LA PARTE LOCADORA se reserva el derecho de exigir otros garantes titulares de bienes inmuebles acorde con el monto que avalen, dentro de un plazo no mayor de 15 días corridos bajo apercibimiento, de dar por resuelto el presente contrato de locación en forma automática y sin necesidad de interpelación Judicial o Extrajudicial alguna, con mas la demanda de desalojo, daños y perjuicios, pérdidas e intereses a que hubiere lugar.-

**DECIMASEPTIMA:** Se deja convenientemente aclarado y estipulado que LA PARTE LOCATARIA toma a su cargo el pago del consumo de Electricidad, y Gas Natural, debiendo efectuar dentro de un plazo no mayor de 15 días a partir de la firma del presente contrato el cambio de titularidad del medidor colocando a su nombre dichos consumos, estableciéndose que a la finalización del contrato de locación antes de proceder a rescindir el mismo y/o recibir el inmueble se verificará el estado de la cuenta ante las autoridades de las empresas prestatarias de los servicios aludidos.-

**DECIMOACTAVA:** LA PARTE LOCATARIA toma a su cargo el pago de las EXPENSAS del Departamento que por este acto alquila, conforme lo determine la

administración del Consorcio del cual forma parte el inmueble objeto de esta locación así como también el pago de las facturas Municipales por la tasa de Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública. Así como también las facturas de Impuesto Inmobiliario de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Chubut, debiendo presentar los comprobantes de pago originales cada vez que concurra a abonar los alquileres, pudiendo conservar el Locatario fotocopias en su poder dejándose convenientemente, estipulado que esto es consecuencia de la negociación del valor locativo, por lo tanto la falta de pago, de cualquiera de los conceptos señalados dará derecho a LA PARTE LOCADORA a demandar el desalojo en la misma forma que la falta de pago de los alquileres, con mas la acción por cobro de pesos, daños y perjuicios pérdidas e intereses y demás costas.-

**DECIMANOVENA:** El inmueble tiene instalada una línea telefónica, Número: ..... , debiendo la PARTE LOCATARIA inscribirla a su nombre, dentro de los quince días corridos, contados a partir de la firma del presente contrato, bajo apercibimiento de que de no hacerlo LA PARTE LOCADORA se reserva el derecho de cancelar el servicio telefónico. Asimismo se deja convenientemente estipulado que LA PARTE LOCATARIA deberá transferir la titularidad de la Línea Telefónica de referencia, a favor de la LA PARTE LOCADORA en oportunidad de restituir a esta el inmueble, bajo apercibimiento de abonar la suma de U\$S 1.000.- (Billetes Dólares Un Mil) en concepto de multa e indemnización, todo lo cual las partes pactan de común acuerdo en este acto.

**VIGESIMA:** La falta de cumplimiento de LA PARTE LOCATARIA al pago del alquiler o el incumplimiento a las demás condiciones de este contrato, facultará a LA PARTE LOCADORA a solicitar la rescisión del mismo. Si el contrato se rescindiere por causa imputable al Locatario, el alquiler mensual y las demás condiciones regirán durante todo el tiempo pactado y mientras LA PARTE LOCATARIA permanezca en lo arrendado, hasta que lo desocupe, entregue las llaves y restituya la tenencia, lo que deberá justificares con documento escrito emanado de LA PARTE LOCADORA. Para

el supuesto que se consignaran las llaves o en caso de desalojo, adeudará los alquileres hasta el día en que LA PARTE LOCADORA acepte la consignación o se produzca la entrega judicial de lo arrendado. En caso de que LA PARTE LOCATARIA no entregare el bien locado el día del vencimiento del contrato, abonará una multa diaria equivalente al 10% del alquiler mensual vigente a esa fecha, por cada día que ocupe indebidamente el bien locado, independientemente del alquiler que corresponda y sin perjuicio de las acciones que pudieren corresponder para exigir el desalojo y las indemnizaciones, en especial las establecidas en el Art. 1609 del Código Civil.-

**VIGESIMAPRIMERA:** LA PARTE LOCATARIA deberá concurrir a abonar los alquileres a las oficinas de ..... , sitas en la calle ..... de la Ciudad y Partido de ..... de Lunes a Viernes, en el horario de 9 a 12 Hs y de 16 a 18 Hs. (Los días SABADOS , DOMINGOS Y FERIADOS no se podrá efectuar el pago de los alquileres ni liquidación de los mismos bajo ningún concepto) quedando el señor Martillero y Corredor Público ..... autorizado a recibir los importes de los mismos y extender y firmar recibos en nombre y representación de LA PARTE LOCADORA, quien le otorga facultades tan amplias como necesarias fueren para actuar en todo lo relativo a la relación locativa que se desprende del presente contrato.-

En prueba de conformidad y para su fiel cumplimiento se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad y Partido de ..... Jurisdicción de la Provincia de Chubut, República Argentina, a los ..... DIAS DEL MES DE ..... DE .....-