



## CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Señora, **XXXXXXXXXX**, D.N.I N° **XX.XXX.XXX**, argentina, mayor de edad, con domicilio en **XXXXXXXX N° XXX – XXXXXXX – XXXXXXX**, en adelante **LA LOCADORA**, por una parte y por la otra la Señora **XXXXXXXX**, D.N.I. N° **XX.XXX.XXX**, argentina, mayor de edad, con domicilio en calle **XXXXXXXX N° XXX – XXXXXXX – XXXXXXX**, en adelante **LA LOCATARIA**, convienen celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA: INMUEBLE:** **LA LOCADORA** cede en locación el inmueble de su propiedad consistente en un departamento ubicado en calle: **XXXXXXXX N° XXX – XXXXXXX – XXXXXXX**, que consta de: (ver cláusula undécima y fotografías adjuntas). -----

**SEGUNDA: DESTINO:** **LA LOCATARIA** destinará el inmueble exclusivamente a vivienda familiar, queda terminantemente prohibido que éste le dé un destino diferente al pre-citado, salvo que el locatario se lo haya comunicado por escrito a la **LOCADORA** y este lo autorice de manera fehaciente. -----

**TERCERA: DURACIÓN:** El presente contrato tiene una duración de **36** meses a partir del día **XX** de **XXXXXX** del año **XXXX** venciendo en consecuencia el día **XX** de **XXXXXX** del año **XXXX**. -----

**CUARTA: PRECIO:** El precio de la locación se establece por mutuo acuerdo entre las partes en la suma mensual de **PESOS XXXXXXX (\$ XXXXX)** durante los primeros doce (12) meses de vigencia del presente contrato. Se deja expresamente aclarado que para el pago de los cánones locativos correspondientes al segundo y tercer año de vigencia del presente contrato, las partes se adecuarán a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación al respecto, estableciéndose que los cánones locativos serán el resultado de la actualización según los promedios del IPC (Índice de Precios del Consumidor) y el RIPTÉ (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables) el cual se publica en la página web del Banco Central de la República Argentina. Se deja expresamente aclarado que la **LOCADORA** notificará a la **LOCATARIA** al correo electrónico declarado, con 15 días de anticipación al vencimiento del primer y segundo año respectivamente, el nuevo monto del alquiler que el **LOCATARIO** deberá abonar. -----

**QUINTA: FORMA DE PAGO:** El alquiler, la tasa municipal y el servicio de agua serán abonados dentro de los primeros diez días (10) de cada mes por adelantado al mes que corresponda. Déjese pactado que si el último día del plazo establecido para el pago fuera inhábil, éste vencerá el día hábil inmediato posterior, a partir del cual se producirá la mora. -----

**SEXTA: LUGAR DE PAGO:** El alquiler, la tasa municipal y el servicio de agua serán abonados en calle **XXXXXXXX N° XXX – XXXXXXX – XXXXXXX**, en el horario de 10 a 13 hs., en el plazo establecido en la cláusula anterior. -----

Se deja expresamente aclarado que en el supuesto de modificarse el lugar de pago del canon locativo, el locador comunicará de manera fehaciente dicho cambio al locatario.-----

**SEPTIMA: INTRANSFERIBILIDAD:** La **LOCATARIA** no podrá sub - alquilar, permutar, prestar, ceder en todo o en parte el inmueble que por este acto se alquila, ni transferir los efectos del presente contrato sin previo consentimiento expreso de la **LOCADORA** o su representante.-----

**OCTAVA: MORA:** La mora en el pago de los alquileres se producirá automáticamente sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Las sumas adeudadas devengarán un interés punitivo del 0,7% diario. El interés correrá a partir del día uno (1) de cada período mensual locativo, fecha en la cual se devengará el alquiler. Por lo tanto el hecho de que los mismos puedan pagarse dentro de los diez (10) primeros días de cada período locativo, no significa que desde esa fecha se cuenten los intereses en el caso de atraso. La locadora podrá negarse a percibir cualquiera de estas obligaciones sin el pago conjunto de la penalidad establecida. Asimismo la **LOCATARIA** deberá asumir los gastos administrativos y/o gestión de cobranzas que por su incumplimiento diere lugar.--

**NOVENA: OBLIGACIONES: INSPECCION** -



**COMUNICACIÓN DE DESPERFECTOS - GASTOS:** La LOCATARIA está obligada a: **1)** Permitir la entrada de la LOCADORA o su representante a la propiedad, previo aviso con 24 hs. de anticipación, las veces que lo crea necesario, ya sea para inspeccionar la misma, para realizar algún trabajo o con potenciales compradores; **2)** Cargar con los gastos de reparación del inmueble en caso de incendio, explosión y cualquier otro daño, cuando la causa del hecho hubiere sido provocada por motivos culposos a él imputables; **3)** Abonar las costas, gastos judiciales y extrajudiciales a que de lugar el incumplimiento del presente contrato; **4)** Respetar las ordenanzas y reglamentaciones de cualquier jurisdicción que gobierne al edificio, cargando con las infracciones a las mismas; **5)** No faltar ni permitir faltar a las personas que concurran al inmueble, a la moral y las buenas costumbres; **6)** Conservar el inmueble locado en el mismo estado que lo recibió, durante todo el tiempo que lo ocupe, queda prohibido agujerear cerámicos y pisos; **7)** Entregar el inmueble al término del contrato en las mismas buenas condiciones en que lo recibe; **8)** Comunicar al LOCADOR o a su representante, cualquier desperfecto, deterioro o daño por hechos de terceros o por casos fortuitos o fuerza mayor que sufra la propiedad, cualquiera fuere el motivo de su origen, dentro de las 24 hs. de producido. -----

El incumplimiento por parte de la **LOCATARIA** a cualquiera de éstos puntos, dará derecho a la **LOCADORA** a que pueda tener o dar por resuelta automáticamente esta locación y en consecuencia, pedir el desalojo inmediato con más indemnización por daños y perjuicios.-----

**DECIMA: RESPONSABILIDAD DE LA LOCADORA:** LA LOCADORA no se responsabiliza por accidentes, casos fortuitos, incendios, inundaciones o cualquier otro siniestro en la persona del locatario o su grupo conviviente, o en los bienes o pertenencias de la **LOCATARIA**, como así tampoco en los muebles u objetos introducidos en el inmueble por éste.-----

**UNDECIMA: ESTADO:** LA LOCATARIA declara haber visitado y examinado la propiedad estando conforme en recibirla en muy buen estado de conservación que a continuación se describe: -----

**OBSERVACIONES:** La propiedad se entrega en muy buen estado de conservación, higiene y habitabilidad, recién pintado con pintura al látex de primera calidad en paredes y techo, puertas con cerraduras completas, pisos, vidrios, herrajes, baños e instalaciones de agua, desagües, ventanas, servicio de sanitarios y marcos e instalaciones eléctricas completas con todos sus accesorios en óptimo estado de funcionamiento y juego de llaves completo. -----

**Queda pactado firmemente que el inmueble será pintado al tiempo de la restitución por parte del locador, por cuenta y cargo del locatario con pintura al látex de primera calidad, para interiores, siendo esta última condición indispensable a los fines de aceptación de las llaves por parte del locador.** -----

Asimismo, la locataria se obliga a mantener y restituir el inmueble a la **LOCADORA** en idénticas condiciones siendo a su cargo y costo la pintura total del inmueble (material y mano de obra) que deberá ser efectuado por personal idóneo en pintura de obra quien será designado al término del contrato por el locador, asimismo serán a su cargo todas las reparaciones que fuere menester realizar para el cumplimiento de dicha obligación. La reparación deberá realizarse dentro de los 5 días de producido el desperfecto, o en su defecto podrá hacerlo la **LOCADORA** por cuenta de la **LOCATARIA**, quien deberá satisfacer el importe de los gastos al momento de presentada la factura respectiva. Igualmente la locataria libera expresa y formalmente a la locadora de toda obligación emergente de los arts 1200, 1201, 1220, 1206 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, declarándose obligado a realizarlas y cumplirlas a su sola y exclusiva cuenta, quedando obligado al momento de la restitución de la tenencia del inmueble, objeto del presente contrato de locación, a hacer entrega de todas las dependencias del mismo en idéntico estado, es decir en las muy buenas condiciones de conservación e higiene en la que la recibe, no considerándose terminado el arrendamiento por parte de la locadora mientras no haya cumplido el locatario estos requisitos.-----

**DECIMOSEGUNDA: PROHIBICIÓN - MEJORAS:** La **LOCATARIA** no podrá efectuar en el inmueble ninguna alteración o innovación en la construcción sin previo consentimiento expreso de la **LOCADORA** o su representante; caso contrario éste podrá ordenar la demolición o reconstrucción a costa de la **LOCATARIA**, no teniendo éste último derecho a reclamo o indemnización de ninguna índole. En caso de realizarse mejoras aún en la hipótesis de realizarse mejoras sin autorización, las mismas quedarán en



beneficio del inmueble a partir del momento de su realización, pudiendo la LOCADORA, si lo estima conveniente, exigir la demolición o reconstrucción a costa de la LOCATARIA. -----

**DECIMOTERCERA: SERVICIOS:** Serán a cargo de la **LOCATARIA** los **Servicios de Luz y Gas**. El incumplimiento de pago de cualquiera de esos importes autorizará a la LOCADORA a no recibir el valor del alquiler si no se acredita haberlos abonado. El incumplimiento de tales obligaciones autorizará la resolución del contrato, a requerir el desalojo por el trámite previsto por la falta de pago del alquiler y al cobro coactivo de cualquiera de esos importes por la vía ejecutiva prevista en el art. 518 y concordantes del **Código de Procedimiento Civil** de la Provincia de Córdoba.-----

**LA LOCATARIA** deberá entregar en cada oportunidad del pago de los alquileres, los comprobantes de pago al día de los conceptos antes referidos, caso contrario la **LOCADORA ó LA ADMINISTRADORA** no se verá obligado a aceptar el alquiler, quedando autorizado para imputar las sumas abonadas al pago de deudas por dichos conceptos.-----**DECIMOCUARTA:**

**EXPENSAS COMUNES. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD:** La **LOCATARIA** quedará obligada al pago de las expensas comunes correspondientes al edificio, por la proporción que participe el departamento que alquila. Asimismo, la LOCATARIA no podrá violar las disposiciones del reglamento del consorcio de propietarios o el reglamento interno del edificio que éste declara conocer y aceptar, así como cualquier otra disposición del consorcio o del administrador sobre el uso del edificio y de sus servicios, como así también deberá respetar las ordenanzas municipales y exigencias de cualquier jurisdicción o naturaleza, sobre policía edilicia, propiedad horizontal, reglamento de copropiedad, etc. Por lo que asume la responsabilidad de las consecuencias que se deriven de su inobservancia. Aplíquese al pago de las expensas, las estipulaciones previstas en la cláusula siguiente sobre vía ejecutiva. -----**DECIMOQUINTA: CONFORMACIÓN DEL**

**PRECIO – VIA EJECUTIVO:** Forman parte integrante del precio pactado, los conceptos “**PRECIO LOCATIVO, TASA MUNICIPAL, EXPENSAS COMUNES y SERVICIOS**”, etc, pudiendo la **LOCADORA** negarse a recibir pagos parciales. Se conviene entre las partes que en todos los casos de mora, se utilizará la vía ejecutiva para su cumplimiento. En el caso de que la LOCATARIA adeudara servicios, toda suma abonada se imputará primero al pago de estos y el resto, a alquileres. -----

**DECIMOSEXTA: CEDULONES. ENTREGA AL LOCADOR:** La **LOCATARIA** está obligada a reclamar a todas las empresas de servicios en caso de no recibirlos la remisión de los cedulones de pago, abonándolos en los plazos de vencimiento y hasta la fecha de desocupación total del inmueble, bajo apercibimiento de considerarse que el incumplimiento de pago de cualquiera de esos importes autorizará a la **LOCADORA** a no recibir el valor del alquiler si no se acredita haberlos abonado o a imputar las sumas abonadas al pago de deudas por dichos conceptos. Los originales de dichos pagos se irán entregando a la **LOCADORA** o la Administradora al momento del pago de los alquileres, quedándole a la **LOCATARIA** por constancia de pago el registro de los mismos en el recibo del alquiler. De ninguna manera podrá alegar la **LOCATARIA** que no abona tales conceptos a su cargo por no haber recibido aviso, cedulón, etc., de los organismos pertinentes; la diligencia para su oportuno pago es a su exclusivo cargo. -----**DECIMOSEPTIMA:**

**RESCISIÓN ANTICIPADA:** LA **LOCATARIA** podrá ejercer la rescisión anticipada, el aviso en tal sentido, deberá concretarse con la antelación de sesenta (60) días cuyo plazo comenzará a contarse después de los 6 meses que marca la ley. Asimismo, si la notificación se cursara con noventa (90) días de antelación queda sin aplicación la indemnización prevista en la ley estipulada para el preaviso de los 60 días. Se considera notificación fehaciente la suscripta por la **LOCATARIA** por medio de carta documento o por correo electrónico consignando la fecha en que el inmueble quedará libre de personas y cosas. Cualquier otro medio utilizado no será válido a los fines de la rescisión. Si la opción resolutoria se ejercita dentro del año deberá abonar a la **LOCADORA** un mes y medio (1½) de alquiler en concepto de indemnización y de un mes (1) si se ejercita después de un año de la relación locativa. A tal fin se llevará a cabo un convenio de desocupación, suscripto por ambas partes y con las mismas previsiones que se aplicaran en caso de restitución del inmueble al concluir la relación locativa ordinaria. -----

**DECIMO OCTAVA: RESOLUCIÓN y/o RESCISIÓN CULPABLE:** Procederá el desalojo en todos los casos de resolución y/o rescisión culpable, para lo cual el contrato de locación quedará resuelto por el solo incumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato y/o supletorias del Código Civil.-----



-----La notificación de la demanda de desalojo importara el aviso resolutorio expreso, que convertirá ipso iure en resuelto el respectivo contrato. Juntamente con la acción de desalojo se podrá acumular la de daños y perjuicios por tales incumplimientos. En caso de consignación de llaves en juicio, el alquiler será exigible hasta que **la LOCADORA** retome la tenencia real y efectiva de la propiedad. -----

-----**DECIMONOVENA: GARANTES:** La Señora **XXXXXXX, D.N.I. N° XX.XXX.XXX**, argentina, mayor de edad, con domicilio en calle **XXXXXXX N° XXX – XXXXXX – XXXXXX**, se constituyen en codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todas las obligaciones emergentes del presente contrato, inclusive las costas judiciales y/o extrajudiciales, renunciando desde ya a los beneficios de excusión, interpelación, división, aviso previo y los demás que las leyes acuerdan a fiadores hasta tanto el inmueble sea entregado al propietario desocupado, sin deudas de ninguna naturaleza y en las condiciones convenidas, firmando conjuntamente con los contratantes en prueba de conformidad. La fianza se extenderá hasta que queden absolutamente cumplidas todas las obligaciones asumidas por el locatario en este contrato, aunque fuesen posteriores al vencimiento del término de la locación o a la desocupación del inmueble por parte de la locataria. **EL LOCADOR** se reserva el derecho a exigir el reemplazo de/los fiadores en caso de insolvencia, fallecimiento, desaparición, de éste/éstos obligándose el **LOCATARIO** en el plazo de 5 días hábiles, a presentar un nuevo garante-fiador, cuya solvencia no puede ser inferior a la del anterior. Para el caso de incumplimiento de la presente obligación, se prescindirá de la locación, sin más trámite, tal como si el convenio fuera de término vencido. El garante-fiador se obligará a comunicar al **LOCADOR** el/los cambios en su situación laboral y dominial y si así no lo hicieren, este tendrá derecho a rescindir el contrato y a exigir la desocupación del inmueble. El garante propietario afecta directamente y como respaldo más fiel del cumplimiento de la garantía a su cargo un bien de su propiedad inscripto en el registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba con relación a la **MATRICULA N° XXX.XXX** que el locador acepta como garantía. Asimismo, y por este acto el garante propietario renuncia a los beneficios otorgados por la ley Provincial N° 8067 y demás leyes Nacionales y/o Provinciales que disponen la inembargabilidad de la vivienda única. -----

-----**VIGESIMA: RESTITUCIÓN:** Al vencimiento del presente contrato, la **LOCATARIA** deberá restituir el inmueble locado libre de personas, muebles, objetos pertenecientes a la **LOCATARIA** y/o a terceros, en el mismo estado en que lo recibió, totalmente pintado siendo a su cargo y costo la pintura total del departamento (material y mano de obra) que deberá ser efectuado por personal idóneo en pintura de obra, asimismo serán a su cargo todas las reparaciones que fuere menester realizar para el cumplimiento de dicha obligación. Si al entregar las llaves al desocupar el inmueble se comprobara la existencia de desperfectos, averías, obstrucciones y roturas de las que fuera responsable la **LOCATARIA** ésta quedará obligada a satisfacer el importe del alquiler por todo el tiempo que transcurra hasta que los desperfectos y deterioros sean reparados.-----No restituyendo el inmueble al vencimiento del contrato, la **LOCATARIA** quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad de interpelación alguna y deberá abonar el alquiler mensual mientras dure la ocupación más el equivalente al cinco por ciento diario del último alquiler mensual contractual por cada día que demora la desocupación, sin que ello implique reconducción, nuevo contrato o prórroga alguna, sin perjuicio del desalojo que podrá pedir la **LOCADORA**.-----

-----Con diez días de anticipación, al vencimiento del contrato, la **LOCATARIA** deberá dar aviso por medio fehaciente de la hora y día en que hará efectiva la restitución, **debiéndose pactar el mismo de lunes a Viernes en el horario de 9 a 13 hs.**, para que la **LOCADORA** realice la constatación y verificación del estado del inmueble, procediendo si así lo creyere a su aceptación. Solamente se considerará concluida la locación con la acreditación de un recibo emitido por la **LOCADORA** ó la **ADMINISTRADORA** en el que conste expresamente la aceptación del estado y el libre deuda de impuestos y servicios correspondientes. -----Asimismo la **LOCATARIA** deberá presentar las constancias de **LIBRE DEUDA de los servicios de Luz y Gas**, expedida por los respectivos prestadores. Verificados los supuestos mencionados supra, la entrega de llaves de la propiedad deberá justificarse por la **LOCATARIA** con documento escrito, no admitiéndose otro medio de prueba. -----



Joaquín Gómez De La Fuente

CPI 4818

Malagueño N° 1176. Córdoba

0351 – 156431198

info@jgfbienesinmuebles.com.ar

---

**VIGESIMO PRIMERA: JUICIO EJECUTIVO:** Los créditos por alquileres serán pasibles de ser perseguidos judicialmente por la vía de Juicio Ejecutivo según lo establece el Código de Procedimientos de la Provincia de Córdoba.-----

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** **Queda acordado para el caso de abandono manifiesto de la locación, que la locadora podrá ingresar y continuar con la tenencia del departamento locado, dando por finiquitado de esta manera el presente contrato de locación, manteniendo, en caso de existir, a resguardo los bienes encontrados en el inmueble por un plazo de 20 días.-----**

**VIGESIMO TERCERA:** Para todos los efectos del presente contrato, **LA LOCADORA, LA LOCATARIA y LOS FIADORES**, renuncian al fuero federal y a cualquier otro de excepción que pudiere corresponderles y se someten a los Tribunales Ordinarios de esta ciudad de Córdoba y constituyen domicilios contractuales, el **LOCADOR** y los fiadores en los domicilios indicados en este contrato y el **LOCATARIO** en el inmueble locado y como domicilio electrónico XXXXXXXX@gmail.com, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. -----

-----De conformidad, previa lectura y ratificación de las partes, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba a los **XX días del mes de XXXXXXX del año XXXX.** -----