**CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA:**

**PRELIMINAR: LUGAR, FECHA Y PARTES**: En la Ciudad de Buenos Aires, a … de …… de 2020, entre ………..,.............. documento DNI ……......……, CUIT/CUIL ……………………., quien constituye domicilio en la calle ……............................... de ….................……....…, en adelante denominado "LOCADOR" por una parte, y por la otra ……………………....., DNI ……………..………, CUIT/CUIL …………………….…, con domicilio en calle ………...................... de …………..........., en adelante denominado "LOCATARIO"; manifestando ambas partes ser personas hábiles para contratar, celebran el presente Contrato de Locación, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones, y a cuyo cumplimiento se obligan con arreglo a derecho.-

**PRIMERA: OBJETO:** El LOCADOR dá en locación al LOCATARIO y éste acepta en tal concepto, un departamento ubicado en el ….......... piso, letra …......, con frente a la calle ………........... de …...…………. Con cocina azulejada, artefacto cocina a gas marca “..……..........”

mueble bajo mesada enchapado y mesada granítica, pisos cerámicos, doble bacha en acero inoxidable y grifería de agua fría y caliente; baño totalmente instalado, (pisos cerámicos, azulejos, sanitarios, grifería y aberturas); termotanque a gas marca “................” y dos estufas a gas de tiro balanceado marca “.............”; portero eléctrico; puerta de acceso de madera; living comedor con pisos cerámicos; dormitorio con piso flotante; dos ventanas de chapa con sus vidrios y persianas de enrrollar en madera; puerta de acceso e internas en madera (poseyendo las aberturas sus respectivos herrajes y cerraduras). Todo en perfecto estado de conservación, que el LOCATARIO declara conocer por haberlo visitado antes de ahora, asintiendo además del estado de la unidad, los servicios centrales correpondientes al edificio donde está ubicada. Corriendo exclusivamente a partir de la fecha el mantenimiento, limpieza y/ o reparación de todas las instalaciones por exclusiva cuenta del LOCATARIO; debiendo reintegrar el inmueble al finalizar la locación, por vencimiento del término u otro motivo, en el mismo estado recibido.-

**SEGUNDA: DESTINO DE LA LOCACIÓN:** El LOCATARIO destinará el inmueble exclusivamente para vivienda propia y de su grupo familiar, no pudiéndole dar otro destino por causa alguna (art. 1194 CC y C). La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual. Pactándose una cláusula penal a cargo del locatario incumplidor de pesos …................. ($ …...) por cada incumplimiento comprobado (art. 790 y ss. CC. y C).-

**TERCERA: PLAZO**: El plazo de la locación es improrrogable y se estipula en tres años (3) a partir del día ….. de …................ de 2020, de modo que vencerá indefectiblemente el día …. de …........... de 2023. Para el caso de devolución de llaves y desocupación por parte del LOCATARIO del inmueble por cualquier causa, cualquier período inferior a un mes deberá ser abonado como mes completo.-

**CUARTA: PRECIO**: El precio del alquiler mensual para el primer año de contrato (12 meses iniciales) se pacta en la suma de PESOS …........................ ($ ….....…). Este precio será ajustado anualmente al comenzar el segundo y tercer año del plazo convenido en la cláusula Tercera (meses 13 a 24 y 25 a 36 respectivamente), por el índice que publique el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A), en virtud de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 14 de la ley 27.551. Tomando al efecto el último índice mensual publicado por el B.C.R.A correspondiente al mes anterior en que deba aplicarse el incremento anual. El LOCATARIO deberá dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente a cada incremento anual, recabar del LOCADOR el nuevo monto a abonar. Si a la fecha de vencimiento del pago mensual estipulada no se hubiese efectuado aún la publicación respectiva, el LOCATARIO ingresará el monto que venía abonando durante los meses anteriores en modo mensual y con carácter provisorio; debiendo integrar la diferencia que surja de la aplicación de dicho índice dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles posteriores contadas desde la fecha que resulte publicado el mismo. Si por una disposición legal y futura los arriendos se vieren gravados con el pago del impuesto al valor agregado (IVA), la parte locataria deberá adicionar al monto mensual a ingresar en concepto de canon locativo, el porcentual correspondiente al IVA.-

**QUINTA: FORMA DE PAGO:** Los alquileres serán abonados por mes adelantado del quinto al décimo día de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique en el futuro por medio fehaciente. La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza.- Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés moratorio igual al doble del bancario vigente (Banco Nación, tasa de interés para descubierto en cuenta corriente) al momento de producirse el atraso, acumulativo, y hasta la normalización total de los pagos. Los días de atraso se calcularán una vez producida la mora, desde el día primero del mes correspondiente al alquiler adeudado.-

**SEXTA: MEDIDORES:** El LOCATARIO toma a su cargo la conexión de los medidores de los servicios de gas, luz, y agua corriente (este último si correspondiere) relevando al LOCADOR de toda responsabilidad al respecto. Debiendo el LOCATARIO efectuar todos los gastos necesarios de su exclusivo peculio.-

**SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO:** En cualquiera de los casos de incumplimiento del LOCATARIO, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, el LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa del LOCATARIO y solicitar el inmediato desalojo de éste o quienes ocupen el inmueble (art. 1086 CC y C). En ambos casos y para el evento de que el LOCATARIO dejare abandonada la unidad o depositare judicialmente las llaves, deberá abonar al LOCADOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tome la libre y efectiva tenencia definitiva de la propiedad, debiendo indemnizarlo también por daños y perjuicios sufridos. Sin perjuicio de lo expuesto en caso de abandono, y para evitar los posibles deterioros que pudieran producirse y/o la ocupación ilegal de terceros, queda facultado el LOCADOR a tomar posesión anticipada de la propiedad con el auxilio de cerrajero, labrándose acta en tal sentido por Oficial Público, y constituyéndose en depositario de los bienes muebles propiedad del LOCATARIO, que pudieran hallarse en el lugar (previo prolijo inventario), por el término de tres meses contados desde el día de practicarse la diligencia. Vencido el plazo del depósito, se entenderá que el locatario ha renunciado voluntariamente a los efectos de su pertenencia.-

**OCTAVA: INTRANSFERIBILIDAD**: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su transgresión se considerará especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido al LOCATARIO subarrendar la unidad locada, ni dar el inmueble en préstamo ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter, aplicándose la prohibición estipulada en el art. 1213 del CC y C. Solamente podrá utilizar el departamento el locatario para habitarlo individualmente o con su grupo familiar.-

**NOVENA: MODIFICACIONES:** Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble así como mejoras, en su caso, deberán ser aprobadas previamente por escrito por el LOCADOR y quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución o compensación alguna por parte del LOCATARIO. Aún en el supuesto de que las modificaciones o mejoras introducidas puedan considerarse como necesarias (urgentes o no), toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada. El LOCATARIO responderá de todo deterioro causado por su culpa o negligencia o de las personas por quienes deba responder, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. El locatario no podrá realizar por sí ninguna reparación urgente o no urgente con cargo al locador. Debe entregar al restituir la unidad al locador las constancias de pago efectuados por la relación locativa atinentes a ésta o a sus servicios que no haya entregado en forma mensual (art. 1210 CC y C).-

**DÉCIMA: FALTA DE DEVOLUCIÓN:** Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial), el LOCATARIO deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del LOCADOR para obtener el desalojo, el LOCATARIO deberá abonar además del canon convenido a su cargo, en concepto de indemnización por ocupación ilegítima, una suma mensual igual a dos veces el alquiler vigente pactado en la cláusula segunda, prorrateado en modo diario y mientras la falta de devolución subsista. Hasta que el LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía ejecutiva de todas las prestaciones dinerarias a cargo del locatario (art. 1208 CC y C). En caso de que el LOCADOR estimare que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega del inmueble en término fueran superiores a la indemnización pactada, podrá optar por reclamar dichos daños e intereses. Queda perfectamente aclarado que la permanencia del LOCATARIO en el inmueble locado, después de vencido el contrato en cualquier caso, incluso cuando fuera por voluntad del LOCADOR, no podrá conformar tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.-

**UNDÉCIMA: SANCIONES**: Conforme lo establecido en la cláusula séptima, la violación por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble, con más el pago de las cláusulas penales pactadas y los daños y perjuicios pertinentes. Pudiendo accionar contra la totalidad del patrimonio del LOCATARIO y del CODEUDOR-FIADOR; siendo las obligaciones asumidas entre todos los citados de carácter solidario (arts. 833 y 844 CC y C). Se establece este derecho para el LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.-

**DÉCIMO SEGUNDA: GARANTÍA: N.N………, DNI ……….,** con domicilio en calle …….., Piso ……, Depto…….. CABA, se constituye en codeudora, fiadora solidaria y principal pagadora en los términos de los artículos 1584 inc. d), 1586, 1589, 1590 y 1591 del CC y C. Renunciando en este acto a los beneficios de división y excusión, aceptando ser deudora directa de todas las obligaciones que asume el LOCATARIO en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que el LOCADOR se dé por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y dé por pagada todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto el LOCATARIO. Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de este contrato. Especialmente se establece que el garante responderá si por cualquier disposición legal y futura el LOCADOR se viera precisado a tolerar una prórroga de la locación en cualquier condición. Asimismo se extenderá su responsabilidad a las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisado a iniciar el LOCADOR, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado el LOCATARIO, y que podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. La garantía que se constituye en cumplimiento del presente, comprende la totalidad del patrimonio del GARANTE. Sin perjuicio de individualizar y afectar en modo particular a esta garantía, el siguiente inmueble de propiedad de la codeudora-fiadora: un departamento sometido al régimen de propiedad horizontal, con frente a la calle ……… Nº ….., entre las calles ……….. y …….., matrícula FR …..../.., Circ. ..; Secc. ..., Manz. ...; Parc. .. ; U.F. ….; ubicada en el …...... piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comprometiéndose la fiadora a no enajenar el inmueble sin expreso y previo consentimiento de la parte locadora, debiendo en cuyo caso afectar simultáneamente a la garantía, un inmueble de igual o mayor valor que el individualizado.-

**DÉCIMO TERCERA: EXPENSAS Y SERVICIOS:** Las partes establecen como parte integrante de la prestación dineraria a cargo del LOCATARIO los siguientes rubros correspondientes al inmueble objeto del presente: EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS, LUZ, SERVICIO SANITARIO, Y GAS NATURAL. Se deja especialmente aclarado que se considerarán expensas a cargo del locatario las comunes ordinarias que fije habitual u ocasionalmente el administrador del edificio, tales como el sueldo del encargado incluyendo cargas sociales; honorarios del administrador; elementos y artículos de limpieza e iluminación; gastos de luz, agua, cable y gas; mantenimiento de ascensores y demás maquinarias, bomba de agua, limpieza de tanques; servicios de vigilancia; otros servicios contratados; sueldos y cargas sociales del resto del personal del edificio; gastos de combustible y electricidad; reparación de cañerías; honorarios por reparaciones; papelería y franqueo. Incluyendo todo otro gasto por reparaciones o mantenimientos infaltables en tanto no constituyan reemplazo de elementos que integran el patrimonio del consorcio. Siendo esta enumeración meramente enunciativa. Todo servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por el LOCATARIO, ya sea existente a la fecha del presente o que se crearen en lo futuro, de manera que el alquiler que percibe el LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el LOCATARIO, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder. La falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados será considerado como falta de pago del canon convenido y traerá aparejado el inicio de acciones por el "procedimiento judicial ejecutivo", con facultad del LOCADOR para demandar al LOCATARIO y CODEUDOR-FIADOR el pago de las cláusulas penales e intereses pactados.-

**DÉCIMO CUARTA: COMPETENCIA:** A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria de los tribunales de …….., con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.-

**DÉCIMO QUINTA: DEPÓSITO:** En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, el LOCATARIO entrega en este acto la suma de PESOS …...........…............ ($ ….......). Este depósito será devuelto al extinguirse la relación locativa en su equivalente al precio del último mes de la locación, previa verificación del estado del bien si no hubiese reparaciones, arreglos, modificaciones o sustitución de elementos y materiales a realizar que estén a cargo del LOCATARIO. Reteniendo también los importes por servicios y expensas que adeude el LOCATARIO hasta la fecha de restitución del inmueble. Tomando a su cargo el LOCATARIO el pago de las cuentas pendientes por todo rubro o concepto establecido como prestación dineraria a su cargo, entregando los comprobantes al LOCADOR conforme lo dispone el art. 1208 del CC y C y a los efectos de recibir las sumas retenidas. Sirve el presente de suficiente recibo y eficaz carta de pago por el importe mencionado. La suma entregada en depósito, en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni podrá solicitase su imputación en caso de desalojo.-

**DÉCIMO SEXTA: ESTADO DEL BIEN LOCADO:** El LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de funcionamiento, comprometiéndose a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo. Correrán a su cargo las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad para mantener el inmueble en el mismo estado en que lo recibe.-

**DÉCIMO SÉPTIMA: ENTREGA DE LAS LLAVES:** Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado del LOCADOR o de quien éste autorice para recibirlas, no admitiéndose otro medio de prueba. Si el LOCATARIO consigna las llaves, adeudará al LOCADOR el alquiler fijado en ese momento con más las accesorias previstas, hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación o se le dé posesión del inmueble sin que esto menoscabe su derecho de exigir el pago de las penalidades pactadas por ésta circunstancia. El LOCATARIO sólo tendrá derecho de consignar las llaves del inmueble en caso de que estando el LOCADOR fehacientemente notificado se niegue a recibirlas o condicione su entrega, sin perjuicio de su derecho de efectuar las reservas que correspondan por las obligaciones pendientes a cargo del LOCATARIO en el momento de la entrega.-

**DÉCIMO OCTAVA: IRRESPONSABILIDAD:** El LOCADOR no responderá frente a cualquier hecho ajeno a su voluntad que ocurriere con motivo de la locación, incluso en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. Comprometiéndose el LOCATARIO a contratar un seguro de incendio de la unidad que arrienda, por todo el tiempo de la locación, endosando la póliza a favor del LOCADOR. La falta de contratación de esta cobertura dentro de los primeros treinta (30) días iniciales del contrato, se considerará causal de desalojo. Especialmente se establece que el LOCADOR no responderá por las interrupciones totales o parciales, de carácter temporario o permanente de los suministros y servicios que posee la unidad que sean causados por causas ajenas a su voluntad y responsabilidad.-

**DÉCIMO NOVENA: USO:** El LOCATARIO deberá acatar todas las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y reglamento interno del edificio, las que declara conocer y aceptar. Además obedecerá todas las normas de convivencia propias de la zona donde está ubicado el inmueble objeto de este contrato, evitando producir cualquier disturbio, poseer animales que atenten contra la seguridad de los vecinos, ruidos molestos, depositar inflamables o explosivos en la unidad, y en general absteniéndose de realizar o permitir cualquier tipo de acto, omisión o negligencia que haga peligrar la tranquilidad y seguridad de las personas y de las cosas. Debiendo responder en igual sentido por todo hecho proveniente de terceros a su cargo o bajo su dependencia. El incumplimiento de esta cláusula será tratado como "uso abusivo" y dará derecho a solicitar el inmediato desalojo.-

**VIGÉSIMA: REPARACIONES:** El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia, cuando éste juzgue necesario su inspección; obligándose también a efectivizar todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora de la unidad sin derecho a cobrar indemnización alguna. Si por causas intrínsecas y propias del inmueble, no imputables al LOCATARIO, se viese afectado en modo permanente el uso y goce de la unidad; se podrá rescindir el presente contrato. Si el impedimento es sólo temporal, se suspenderán sus efectos mientras persista dicho impedimento, sin ninguna otra consecuencia o erogación para las partes. Para el caso de no verse afectado materialmente el inmueble no corresponderá rescindir ni suspender el presente contrato.-

**VIGÉSIMO PRIMERA:** El LOCATARIO podrá rescindir sin causa justificada la locación en los términos del art. 1221 del CC y C, transcurridos seis (6) meses de contrato preavisando en modo fehaciente con un mes de anticipación a la fecha en que va a desocupar. Si la rescisión se produce durante el primer año del contrato indemnizará al LOCADOR abonándole una suma equivalente a un mes y medio del alquiler mensual vigente. Si hace uso de la opción resolutoria el segundo o tercer año, la indemnización será equivalente al importe de un solo mes de alquiler vigente. Las partes renuncian recíprocamente al derecho de convocar a la otra antes del vencimiento del presente contrato a los efectos de manifestar si se va a renovar la locación, siendo ésta una cuestión que decidirán libremente sin obligación de someterse a plazo, condición o notificación alguna.-

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** Los instrumentos particulares comprendidos en lo dispuesto en el art. 287 del CC y C y los generados por medios electrónicos por una u otra parte o por terceros, no serán oponibles en ningún caso a los aquí firmantes por así decidirlo y convenirlo expresamente.-

**VIGÉSIMO TERCERA:** A losfinesde lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 27.551, el LOCADOR toma a su exclusivo cargo la registración del presente contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en los plazos y condiciones que establezca dicho organismo. El LOCATARIO no podrá informar por su cuenta la existencia del contrato a la AFIP sin antes requerir en modo fehaciente al LOCADOR el cumplimiento de esta obligación, otorgándole al efecto un plazo no inferior a quince (15) días.-

**VIGÉSIMO CUARTA: FIRMA Y EJEMPLARES:** En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.-