

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de _____, provincia de Córdoba, a los ____ día del mes de _____ de 20____, entre el/la Sr/a. _____ D.N.I _____, de estado civil _____, nacionalidad _____, profesión/ocupación _____ constituyendo domicilio a los fines del presente contrato en calle _____, casilla de correo electrónico _____ y teléfono _____, todas vías que son consideradas domicilio procesal a los fines de la validez de las notificaciones; en lo sucesivo denominado "EL/LA LOCADOR/A", por una parte; y por la otra el/la Sr/a. _____ D.N.I _____, de estado civil _____, nacionalidad _____, profesión/ocupación _____ constituyendo domicilio a los fines del presente contrato en calle _____, casilla de correo electrónico _____ y teléfono _____, todas vías que son consideradas domicilio procesal a los fines de la validez de las notificaciones, en lo sucesivo denominado "EL/LA LOCATARIO/A", personas hábiles para este acto, han convenido celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN, el que se enmarca y rige por la Ley de Defensa del Consumidor, el Código Civil y Comercial de la Nación y las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO

INMUEBLE: "EL/LA LOCADOR/A" cede en locación el uso y goce temporario del inmueble a "EL/LA LOCATARIO/A", y ésta parte lo acepta de conformidad. El inmueble objeto del presente contrato se encuentra ubicado en calle:

_____, de la Ciudad de _____, provincia de Córdoba.

DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: Consta de ____ dormitorio/s con interior de placard, living, cocina equipada con calefón marca "_____" en funcionamiento, mesada de mármol con bacha y cocina más alacena de tres puertas, en tanto que el baño viene instalado con inodoro, bidet, bañera y lavatorio de pie y balcón, todo con piso de cerámicos.

En cuanto al ESTADO, "EL/LA LOCATARIO/A" declara haber visitado el inmueble encontrándose en buen estado de conservación y apto para uso inmediato, con todas sus instalaciones de agua, gas, cloacas, electricidad y demás accesorios en perfecto estado

de funcionamiento, debiendo en su oportunidad ser restituido de igual forma, salvo el deterioro producido por el transcurso del tiempo en el buen uso. "EL/LA LOCATARIO/A" se reserva el derecho de realizar inventario del estado en el que se encuentran las instalaciones al momento de ingresar por el lapso de UN mes, siendo que el mismo deberá ser suscripto por el propietario o inmobiliaria según corresponda, teniendo la posibilidad de notificar a través de los domicilios mencionados en la introducción del presente contrato, teniendo dicha notificación por válida y como generadora de todos los efectos legales de una notificación. A su vez, se convienen mutuamente que una vez realizado el inventario de los desperfectos, roturas o vicios encontrados en el inmueble, "EL/LA LOCADOR/A" contará con el plazo de UN mes para efectuar por su cuenta los arreglos necesarios a fin de que el inmueble objeto de la presente contratación se encuentre en el estado de habitabilidad que lo hará apto para el destino que se le otorga en el presente. En caso de falta de respuesta adecuada, respuesta nula o ante el incumplimiento de parte de "EL/LA LOCADOR/A" a la obligación de reparación mencionada, por el presente, se conviene de común acuerdo que podrá efectuarlas el "EL/LA LOCATARIO/A" por cuenta y orden de "EL/LA LOCADOR/A", debiendo descontar tanto los costos de materiales como de mano de obra de los cánones locativos de los meses siguientes en que se efectúen los arreglos correspondientes. Lo mencionado en relación a los desperfectos, roturas o vicios del inmueble que se constaten en el primer mes de locación, como así también lo convenido en cuanto a la forma de su reparación, es aplicable a las roturas, desperfectos o vicios estructurales que "EL/LA LOCATARIO/A" pueda constatar a lo largo de los treinta y cinco (35) meses restantes de vigencia del presente contrato, debiendo cumplimentar con la misma metodología de notificación y plazo de espera para que "EL/LA LOCADOR/A" efectúe los arreglos correspondientes por su cuenta.-

CLAUSULA SEGUNDA: PLAZO, PRECIO Y FORMA DE PAGO

El plazo de la presente locación es de treinta y seis (36) meses comenzando el día _____ y venciendo en consecuencia el día _____, fecha en que el inmueble deberá ser restituido en la forma en que lo recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular, teniendo en especial consideración lo mencionado en la cláusula precedente en relación al estado del inmueble al momento de su entrega y las reparaciones a cargo de cada una de las partes contratantes. Se establece que el inmueble debe entregarse pintado en sus techos y paredes interiores, tal cual fue recibido. Esta obligación pesa sobre "EL/LA

LOCATARIO/A”, razón por la cual será quien decida quien efectuará la mano de obra y quién comprará la pintura respectiva, estando incluso habilitado para realizar el trabajo de pintura por su cuenta, siempre que el inmueble sea entregado en el estado en que fue recibido, no pudiendo “EL/LA LOCADOR/A” o quien lo represente (intermediarios, inmobiliarias, corredores inmobiliarios), exigir que esta tarea la lleve adelante algún profesional en particular o monto de dinero alguno a estos fines. “EL/LA LOCATARIO/A” y sus garantes/fiadores se responsabilizan por la entrega en tiempo y forma del inmueble locado, estableciéndose de común acuerdo que, ante cualquier divergencia sobre el estado de devolución del inmueble, “EL/LA LOCADOR/A” recibirá las llaves del mismo y las partes se someterán a un proceso de mediación en un Centro Judicial Oficial de la Provincia de Córdoba ante la falta de acuerdo en la opción por un Centro de Mediación Privado. Ante la falta de recepción de las llaves por parte de “EL/LA LOCADOR/A”, ninguna responsabilidad en relación al pago de cánones locativos pesará sobre “EL/LA LOCATARIO/A” o sus garantes/fiadores. Lo acordado supra responde al hecho de que la falta de acuerdo en la forma de restitución del inmueble no debe acarrear mayores costos para “EL/LA LOCATARIO/A”, sólo la responsabilidad de entregar en tiempo y forma el mismo.-

A su vez, se establece que a la fecha de vencimiento del presente, o sea, el día _____, “EL/LA LOCATARIO/A” se obliga a la efectiva entrega de la cantidad de _____ juegos de llaves, misma cantidad que son recibidas al momento de la suscripción del presente, a entregar los libre de deudas de los servicios a su cargo (luz, agua, gas natural y expensas, en estos últimos dos rubros siempre en caso de contar con dichos servicios el inmueble locado) y a su vez, “EL/LA LOCADOR/A” se obliga a la entrega de un instrumento que puede ser confeccionado incluso a mano alzada, suscripto por él o por quien lo represente en la administración del inmueble objeto del presente. Se establece de común acuerdo que dicho instrumento exime de toda responsabilidad posterior tanto a “EL/LA LOCATARIO/A” y sus garantes/fiadores en la medida de su extensión.

“EL/LA LOCATARIO/A” pagará la suma de Pesos _____ (\$_____) durante los primeros 12 meses de vigencia del presente contrato, es decir, desde el mes de _____ del años 20__ al mes de _____ del año 20__ inclusive. Siendo que, para el pago de los cánones locativos correspondientes al segundo y al tercer año de vigencia del presente, las partes se adecuarán a lo establecido por 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 al Consumidor) y el Ripte (Remuneración imponible promedio de los trabajadores estables) el cual se publica en la página web del Banco Central de la República Argentina, comprometiéndose las partes firmantes a reunirse con 20 días de anticipación al vencimiento del canon locativo a partir del cual aplique el aumento en cada período.

El alquiler será abonado por mes adelantado del 1º al 10 de cada mes en el domicilio de calle _____ y/o mediante transferencia bancaria al CBU N°: _____, cuenta bancaria N°: _____, del Banco _____ y de titularidad de _____, teniendo plena validez como comprobante de pago el de la transferencia o depósito efectuado, lo que no exime a “EL/LA LOCADOR/A” de la entrega de la factura en legal forma, tal como lo manda la normativa de la A.F.I.P. El lugar de pago podrá ser modificado por “EL/LA LOCADOR/A” en el futuro, siempre que la modificación de dicho domicilio sea informada mediante una de las vías de comunicación y/o notificación expresadas en la introducción del presente contrato a “EL/LA LOCATARIO/A”.

Para el caso de que el pago del monto de la locación sea acordada en la sede o local de la inmobiliaria intermediaria, la misma deberá aceptar las transferencias de pago instrumentadas mediante tarjetas de débito, tarjetas prepagas no bancarias u otros medios de pago equivalentes (obligatoriedad de tener posnet disponible), según lo establece la Resolución General 3997-E de la AFIP.

En caso de mora en el pago de los alquileres se establece un interés punitivo del _____% diario, el cual deberá ser calculado desde el día 11 de cada mes o desde el día hábil inmediatamente posterior del día 10 si el mismo es sábado, domingo o feriado.

El canon locativo se integra por el pago de: a) el monto de alquiler propiamente dicho mencionado en la presente cláusula; b) el monto de expensas comunes ordinarias correspondientes a su unidad según lo prescripto por el Código Civil y Comercial de la Nación, dejando expresamente aclarado y acordado que quedan a su cargo únicamente las expensas comunes ordinarias, en tanto que las expensas comunes extraordinarias, corresponden a “EL/LA LOCADOR/A”. A su vez se acuerda que “EL/LA LOCADOR/A” abonará el pago de impuestos o tasa que graven la propiedad, tales como impuestos o tributos municipales, provinciales o nacionales, presentes o a crearse en un futuro y mientras se encuentre vigente el presente contrato de locación.

Se deja expresamente acordado que “EL/LA LOCADOR/A” no podrá alegar circunstancia alguna o imponer actualizaciones de los montos ya establecidos en el presente contrato basado en supuestos criterios objetivos a los fines de modificar el pago del canon de alquiler que pesa como obligación de “EL/LA LOCATARIO/A”. No existe situación alguna ordinaria o de excepción que pueda alegar a fin de modificar el monto convenido de canon locativo ni la forma establecida por el Código Civil y Comercial para su actualización.

CLÁUSULA TERCERA: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE “EL/LA LOCADOR/A” y “EL/LA LOCATARIO/A”

“EL/LA LOCATARIO/A” puede usar y gozar de la cosa locada conforme a derecho y exclusivamente para el destino que se le otorga por el presente. Deberá dar a la cosa un uso razonable conforme a derecho.

“EL/LA LOCATARIO/A” debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió, teniendo especial consideración al inventario realizado al ingresar al inmueble y comunicado oportunamente, y exceptuando los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

“EL/LA LOCADOR/A en su deber de mantener la cosa en buen estado, debe efectuar las reparaciones de las mejoras necesarias para el mantenimiento del estado de habitabilidad del inmueble, estando a su cargo los gastos de conservación tales como darle solución a problemas de humedad, roturas de cañerías o desperfectos en las instalaciones eléctricas, entre otros desperfectos estructurales (la enumeración es meramente enunciativa).

Si “EL/LA LOCADOR/A” no realizará las reparaciones manifestadas anteriormente, “EL/LA LOCATARIO/A” debe exigir las mismas por cualquiera de las vías establecidas en la introducción del presente y en la Cláusula Séptima, dirigiendo carta documento al domicilio constituido por “EL/LA LOCADOR/A”, un e-mail a la casilla de correo

_____, o un mensaje por cualquier aplicación al teléfono _____

_____; pudiendo optar por cualquiera de estas vías y siendo que todas ellas serán tenidas por válidas judicial o extrajudicialmente a los fines probatorios.

“EL/LA LOCATARIO/A” podrá realizar las reparaciones en caso de que sean urgentes, esto significa que puedan conllevar un perjuicio significativo en el inmueble objeto del presente y cuyo retraso podría acarrear mayores gastos posteriores, siempre a costa de “EL/LA LOCADOR/A”, con la expresa opción de descontar dichos arreglos, tanto en lo relativo a la mano de obra como así también al material necesario, del monto del canon del alquiler de los meses inmediatamente posteriores al arreglo en cuestión, debiendo para ello haber notificado por cualquiera de los medios mencionados en el párrafo anterior.

Asimismo, EL/LA LOCADOR/A” queda obligado a mantener al “EL/LA LOCATARIO/A” en el uso de la cosa conforme su destino y garantizar las condiciones de habitabilidad durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato.

Si EL/LA LOCADOR/A” al efectuar alguna reparación o innovación interrumpe o turba el uso y goce convenido del inmueble, “EL/LA LOCATARIO/A” tendrá derecho a que se le reduzca el monto del canon locativo temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato, tal cual lo prescripto por el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación.

“EL/LA LOCADOR/A” debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en los daños ocasionados por terceros, en este último caso no se comprenden como tales: las personas que convivan con “EL/LA LOCATARIO/A” y sus dependientes, ni los visitantes ocasionales. También están a su cargo los daños ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor, quedando comprendidos entre otros casos incendio, explosión, actos de la naturaleza como terremotos, inundaciones y toda otra circunstancia que NO haya sido ocasionada por “EL/LA LOCATARIO/A” y que afecte el inmueble.

Si por la interrupción de algún servicio domiciliario “EL/LA LOCATARIO/A” se viera impedido de usar las instalaciones de gas, agua, electricidad, TV por cable, Internet o cualquier otro servicio, por causas que no sean imputables a “EL/LA LOCADOR/A”, “EL/LA LOCADOR/A” se obliga a colocar en el plazo de quince días a contar desde que “EL/LA LOCATARIO/A”, le comunique por las vías ya mencionadas previamente (carta documento, e-mail o telefónicamente), artefactos eléctricos sustitutivos, a efectuar un descuento en el canon locativos del 10% mensual mientras dure la interrupción del servicio y se obliga por el presente a realizar todas las gestiones necesarias ante las

entidades correspondientes (Aguas Cordobeses, E.P.E.C., Cooperativas de Servicios Públicos, Ecogas, y el resto de empresas prestatarias de los servicios enunciados) a fin de resolver cualquier tipo de inconvenientes relacionados a los servicios mencionados, con la única excepción que se trate de falta de pago de períodos en que se encuentre vigente el presente contrato por parte de “EL/LA LOCATARIO/A” en cuyo caso la responsabilidad por efectuar el plan de pagos correspondiente y solicitar la reconexión, de ser necesaria, le compete íntegramente al mismo.

Es una opción de “EL/LA LOCADOR/A” asegurar a su costo y cargo el bien locado contra incendio, granizo, responsabilidad civil y demás contingencias dañosas en aseguradora de su elección, siendo que en ningún caso “EL/LA LOCATARIO/A” estará obligado a abonar dicho seguro.

“EL/LA LOCADOR/A”, podrá, previo aviso con un mínimo de tres (3) días hábiles de anticipación por uno de los medios de comunicación previstos, ingresar al inmueble para inspeccionar su estado, o acompañar a terceros en el caso de que hubiera personas interesadas en su adquisición, quienes en caso de concretar la compraventa, deberán respetar el plazo de duración del contrato establecido por las partes sin posibilidad alguna de poder rescindir o resolver el presente, salvo acuerdo de “EL/LA LOCATARIO/A”, bajo las condiciones que las partes pacten en el momento oportuno.

En caso de eventual negociación de locación con un tercero, “EL/LA LOCADOR/A” tiene la obligación de comunicar este hecho a “EL/LA LOCATARIO/A” por los medios que se establecen en el presente con una antelación mínima de noventa (90) días a la finalización de este contrato, plazo que a su vez es el consensuado a los fines de renegociar los términos del presente, en lo relativo al nuevo plazo y monto del canon locativo.

Tanto “EL/LA LOCADOR/A” como el “EL/LA LOCATARIO/A”, se reservan el derecho de no renovación del presente, siempre cumplimentando con la negociación o aviso previos de noventa (90) días a la finalización del presente contrato, plazo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y ratificado de común acuerdo, considerado por ambas partes como necesario y suficiente a los fines de notificar a la otra la decisión tomada o de efectuar las negociaciones pertinentes para renovar el presente.

“EL/LA LOCADOR/A” no puede exigir a “EL/LA LOCATARIO/A” depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes del canon

locativo tomando como referencia el monto establecido para el primer año de vigencia del presente.

El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, el reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

CLÁUSULA CUARTA: DE LA RESOLUCION Y RESCISION DEL CONTRATO

El contrato finaliza naturalmente por cumplimiento del plazo establecido en el mismo, a su vez se acuerda que “EL/LA LOCATARIO/A” debe entregar el inmueble en las condiciones establecidas por la Cláusula Segunda, quedando a salvo su responsabilidad y la de sus garantes en caso de que así no suceda.

“EL/LA LOCATARIO/A” podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir la contratación debiendo notificar a través de los medios ya previstos en el presente su decisión “EL/LA LOCADOR/A” en un plazo prudencial que se establece de común acuerdo en Cuarenta y Cinco (45) días corridos.

Si “EL/LA LOCATARIO/A” decide hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa deberá abonar a “EL/LA LOCADOR/A” en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Dicho monto de indemnización será calculado teniendo en cuenta y promediando todos los montos de cánones locativos del presente contrato.

Cuando la notificación a “EL/LA LOCADOR/A” se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

“EL/LA LOCATARIO/A” además, puede resolver el contrato si “EL/LA LOCADOR/A” incumple la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido; la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios, e incluso si por caso fortuito o fuerza

mayor, "EL/LA LOCATARIO/A" se ve impedido de usar o gozar de la cosa, aun cuando no hubieran transcurrido 6 meses de vigencia del presente contrato.

"EL/LA LOCADOR/A" podrá, a su vez, resolver el contrato en las condiciones establecidas por el Código Civil y Comercial de la Nación en su Art. 1.219, estas son: cambio de destino o uso irregular, falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces; y por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos previa notificación por las vías ya mencionadas previamente y consignadas en la Cláusula Séptima del presente a "EL/LA LOCATARIO/A" debiendo otorgar un plazo no menor a diez (10) días para que realice el pago de la cantidad debida.

"EL/LA LOCADOR/A" no podrá resolver el contrato de LOCACIÓN en caso de muerte de "EL/LA LOCATARIO/A", debiendo respetar el tiempo restante del contrato a sus familiares o personas que conviven con "EL/LA LOCATARIO/A" al momento del deceso.

CLÁUSULA QUINTA: DE LA FIANZA

El/La Señor/a _____, D.N.I _____, con domicilio en calle _____, de la Ciudad de _____, Provincia de _____, se constituye por medio del presente en FIADOR/A de este CONTRATO DE LOCACIÓN.

El/La FIADOR/A tiene a su cargo la obligación de entrega en forma del inmueble locado como así también garantiza el pago de los cánones locativos mientras se encuentre en vigencia el presente contrato y hasta el límite del plazo de su duración, siendo dichas obligaciones equivalentes a la del deudor principal, no pudiendo ser más onerosas.

La responsabilidad del/la FIADOR/A es limitada, y en ningún supuesto podrá devenir en solidaria, o ser liso, llano y principal pagador de las obligaciones asumidas por "EL/LA LOCATARIO/A"

El/La FIADOR/A no renuncia a los beneficios de excusión y división. "EL/LA LOCADOR/A" sólo podrá dirigirse contra el/la FIADOR/A una vez que haga la excusión de los bienes de "EL/LA LOCATARIO/A". Si posterior a la excusión, los bienes de "EL/LA LOCATARIO/A" sólo alcanzan para un pago parcial de los montos adeudados, "EL/LA LOCADOR/A" podrá demandar al/la FIADOR/A por el saldo.

CLÁUSULA SEXTA: DEPOSITO EN GARANTIA Y SELLADO

“EL/LA LOCATARIO/A” abonará el equivalente a un mes de canon locativo correspondiente al monto a abonar en tal concepto durante el primer año de vigencia del presente en concepto de depósito en garantía, el cual será retenido por “EL/LA LOCADOR/A” debiendo ser devuelto al momento de entrega del instrumento a confeccionar por las partes a la entrega del inmueble y recepción de llave, debiendo “EL/LA LOCADOR/A” devolver una suma equivalente al canon locativo correspondiente al último año de vigencia del presente, para de esta manera preservar el valor adquisitivo de la moneda, resguardando los derechos de ambas partes contratantes.-

El sellado/timbrado del presente contrato, sólo en caso de corresponder y no encontrarse exento del mismo por la normativa provincial, será abonado en partes iguales (50% cada contratante) por “EL/LA LOCADOR/A” y “EL/LA LOCATARIO/A”.

CLÁUSULA SÉPTIMA: FIJACIÓN DE DOMICILIO

Las partes fijan domicilio especial en los indicados en la introducción del presente, a saber: “EL/LA LOCADOR/A” en calle _____, de la localidad de _____ provincia de _____ casilla de correo electrónico _____ y teléfono _____, todas vías que son consideradas domicilio procesal a los fines de la validez de las notificaciones; y “EL/LA LOCATARIO/A” en calle _____, de la localidad de _____ provincia de _____ casilla de correo electrónico _____ y teléfono _____, todas vías que son consideradas domicilio procesal a los fines de la validez de las notificaciones

A su vez y para el caso de litigio o en el caso de tener que recurrir a la Justicia en razón del presente contrato o sus consecuencias, queda establecido el lugar de celebración del contrato como jurisdicción competente, no pudiendo “EL/LA LOCADOR/A” someter el litigio a una jurisdicción diferente. Por el presente las partes renuncian al Fuero Federal en caso de corresponderles por cualquier razón.

Bajo las precedentes cláusulas, lo normado por el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley de Defensa del Consumidor, entendiendo las partes que el presente es un contrato de consumo y debe encontrarse amparado por dicha normativa, es que queda formalizado el presente contrato, no existiendo prevalencia de un grupo de normas o cláusulas sobre otras, sino en armoniosa interpretación de la legislación vigente; y previa lectura y ratificación, firman las partes en señal de conformidad, en tantos ejemplares

como firmantes existen, todos ellos de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de _____, provincia de Córdoba a los ____ días del mes de _____ del año 20__.