

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de, a los días del mes de.....de 200.., entre el/la Sr./a, con domicilio en la calle, en adelante denominado EL LOCADOR por una parte, y por la otra el/la Sr./a, con domicilio en la calle, en adelante denominado EL LOCATARIO, celebran el presente Contrato de Locación, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y este acepta en tal concepto, el inmueble ubicado en la calle.....

SEGUNDA: El plazo de la locación se estipula en dos (2) años a partir del día....., de modo que vencerá indefectiblemente el día.....

TERCERA: El precio de la locación se pacta en la suma de Pesos..... (\$).

CUARTA: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del primero al diez de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o donde este 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 compensatorio del () por ciento mensual acumulativo y un interés punitivo del () por ciento mensual acumulativo.

QUINTA: INCUMPLIMIENTO: En cualquiera de los casos de incumplimiento de EL 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 de EL LOCATARIO y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que EL LOCATARIO dejare abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves deberá abonar al LOCA DOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tome la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.

SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su trasgresión se considerara especial causal

de desalojo, asimismo, le queda prohibido al LOCATARIO subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.

SEPTIMA: MODIFICACIONES: Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, así como mejoras, las que deberán ser aprobadas previamente por escrito por el LOCADOR o su representante legal y quedaran a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna por parte de la LOCATARIA.

OCTAVA: 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 el pago de los daños y perjuicios pertinentes. 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.

NOVENA: GARANTIAS: El/la Sr/a., DNI con domicilio en y el/la Sr/a., DNI con domicilio en

denominados "LOS GARANTES", se constituyen en fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando en este acto al beneficio de división y excusión, aceptando ser deudores directos de todas las obligaciones que asume el LOCATARIO en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que el LOCADOR se de por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y de por pagada todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto el LOCATARIO. Subsistirán también sus obligaciones aun después del vencimiento de este contrato si el LOCATARIO continuara ocupándolo por cualquier motivo aun con eventual acuerdo del LOCADOR. Especialmente se establece que los garantes responderán por las sumas fijadas en la cláusula QUINTA del presente, incluso si por cualquier disposición legal, futura el LOCADOR se viera precisado a tolerar una prorroga de la locación en cualquier condición. También por 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 podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. Las garantías que se constituyen en cumplimiento del presente, comprenden la totalidad del patrimonio de LOS GARANTES, haciendo especial mención de que en sus patrimonios se encuentra entre otros bienes, a la fecha de la firma del presente, respectivamente:

.....

.....
.. LOS GARANTES declaran ser únicos titulares de las propiedades antes mencionadas, y que las mismas se encuentran libres de todo gravamen y que no se encuentra sometida al régimen legal del bien de familia y se comprometen a mantener dentro de su dominio la unidad antes citada, y a no realizar ningún acto de disposición u ofrecerlos en garantía que pueda poner en peligro su libre disponibilidad en forma irrestricta, comprometiéndose a solicitar autorización para disponer de dicho inmueble al LOCADOR, quien se obliga a autorizarlo siempre y cuando dicha garantía sea sustituida en forma simultánea por otro inmueble de similar valor. El incumplimiento de esta cláusula por parte de los garantes facultara al LOCADOR a iniciar las acciones penales por violación del art. 172, subsiguientes y concordantes, del Código Penal, y dar por rescindido el presente contrato solicitando de inmediato la restitución del inmueble locado como si hubiera vencido el término del contrato.

DECIMA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS: Son a cargo del LOCATARIO los siguientes cargos correspondientes al inmueble objeto del presente: SERVICIO DE ELECTRICIDAD, SERVICIO DE GAS, SERVICIO TELEFONICO, SERVICIO DE AGUA POTABLE, IMPUESTOS y TASAS MUNICIPALES y EXPENSAS ORDINARIAS. Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o 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 nuevo en el futuro, de manera que el alquiler que percibe el LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo el LOCATARIO, en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que se creen en el futuro.

DECIMOPRIMERA: 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, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DECIMOSEGUNDA: DEPOSITO: En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, el LOCATARIO entrega en este acto la suma de Pesos (\$). 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 solicitarse su imputación en caso de desalojo.

DECIMOTERCERA: ESTADO DEL BIEN LOCADO: El LOCATARIO recibe el

inmueble en perfecto estado de funcionamiento, comprometiéndose el LOCATARIO 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 cargo del LOCATARIO las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad.

DECIMOCUARTA: TELEFONOS: El LOCADOR facilita al LOCATARIO el uso de la línea telefónica con su respectivo aparato que se encuentra funcionando en el inmueble, comprometiéndose el LOCATARIO hasta la devolución de lo locado a mantener los pagos al día y a su costa. El LOCADOR hará el resguardo de la titularidad ante la compañía que corresponda. La pérdida de la línea telefónica por negligencia de cualquier índole imputable al LOCATARIO, dará derecho al LOCADOR a reclamar al LOCATARIO la suma de.....(\$.....)

DECIMOQUINTA: DESTINO DE LA LOCACION: El LOCATARIO destinara el inmueble para..... no pudiéndole dar otro destino por causa alguna. La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.

DECIMOSEXTA: ENTREGA DE LAS LLAVES: Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad solo se justificara por escrito emanado del LOCADOR o su representante, no admitiéndose otro medio de prueba. Si la LOCATARIA consigna las llaves, adeudara al LOCADOR el alquiler fijado en ese momento con mas las actualizaciones previstas hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación o se le de posesión del inmueble sin que esto menoscabe el derecho del LOCADOR de exigir el pago de las penalidades pactadas por esta circunstancia.

En prueba de conformidad, se firmanejemplares 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.