CONTRATO DE LOCACION PARA VIVIENDA TEMPORAL

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los **27** días del mes de **septiembre** de **2022**, entre el **Sr. Miguel Alberto Rueda** de nacionalidad argentina con **DNI 22.621.447** quien constituye domicilio en la calle **Montevideo 1664 piso 1º depto. A, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, en adelante denominado EL LOCADOR por una parte; y por la otra, la **Sra. Marina Antonova** de nacionalidad rusa con **Pasaporte Nº** y el **Sr. Sergei Antonov** de nacionalidad rusa, con **Pasaporte Nº**, quienes constituyen domicilio a partir de la fecha en la Unidad Locada, objeto del presente contrato (Cláusula Primera), en adelante denominadas EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato de locación para vivienda con muebles, el que se regirá por las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:-

PRIMERA - *Objeto***:** El locador, en su carácter de representante del propietario, da en locación al locatario y éste acepta en tal concepto, el departamento ubicado en la calle **Piso 1º Depto. "A",** de C.A.B.A.-

SEGUNDA - *Destino del inmueble*: EL LOCATARIO destinará el inmueble exclusivamente para vivienda propia temporal, 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. -

TERCERA - *Cantidad de ocupantes*: La vivienda es para ser habitada de forma permanente, únicamente por el LOCATARIO. Queda prohibido al locatario permitir el uso permanente de la vivienda a terceros. -

CUARTA - *Tradición***:** El día **27 de septiembre de 2022** el locador entrega la unidad locada en perfectas condiciones, con bienes muebles y accesorios detallados en el inventario anexo. -

QUINTA - *Plazo. Devolución***:** Esta locación se otorga por el plazo de **3 (tres) meses** a partir del día **27 de septiembre de 2022**, hasta el **día 27 de diciembre de 2022** fecha en que el locatario deberá desocupar el inmueble, dejarlo libre de ocupantes y en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el deterioro causado por el uso y transcurso del tiempo.

SEXTA - *Precio***:** El precio total del contrato se establece en la suma de **$630.000.- (Pesos seiscientos treinta mil)**, que se distribuirá de la siguiente manera: **3 (tres)** pagos mensuales y consecutivos de **$210.000.- (Pesos doscientos diez mil)** cada uno. -

SEPTIMA - *Falta de Devolución. Cláusula penal*: 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 mensual vigente pactado en la cláusula SEXTA, prorrateado en modo diario y mientras la falta de devolución subsista. 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). -

OCTAVA - *Forma de Pago*: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del **día 27 al día 30** de cada mes calendario en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique. 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. Se deja constancia que en este acto EL LOCATARIO entrega AL LOCADOR la suma de **$210.000.- (Pesos doscientos diez mil)** en concepto del primer mes de alquiler, sirviendo el presente contrato como suficiente recibo y carta de pago. -

NOVENA - *Gastos***:** Quedan a cargo del locador e integran el canon locativo: las EXPENSAS COMUNES Y EXTRAORDINARIAS, ABL, AYSA, e INTERNET WIFI. Los servicios de LUZ y GAS estarán a cargo del LOCATARIO.
El día de la devolución del inmueble, el LOCATARIO deberá abonar al LOCADOR un importe en concepto de limpieza final por la suma de **$10.000.- (Pesos diez mil)**. –

DÉCIMA - *Depósito*: En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, el LOCATARIO entrega en este acto la suma de **$210.000.- (Pesos doscientos diez mil)** en concepto de depósito en garantía, sirviendo el presente contrato como suficiente recibo y carta de pago. Este depósito no generará intereses a su favor y le será reintegrado al término del presente contrato en la misma moneda que fue entregado. Si a esa fecha se verificaran deudas del locatario respecto de su obligación de pago del precio, incumplimiento a la devolución

en perfecto estado del inmueble y de los muebles y accesorios detallados en inventario anexo o excedente en el consumo de los servicios en los términos previstos en la cláusula octava, el locador podrá imputar ese monto a los conceptos mencionados. Esa imputación también podrá realizarla en caso de que el locatario rescinda anticipadamente el contrato sin abonar el precio total pactado. Ello sin perjuicio de las acciones destinadas a exigir el pago de las sumas que adeudare por otros conceptos. Independientemente a las eventuales imputaciones del depósito en garantía que puedan surgir de cualquiera de las razones enumeradas anteriormente, el LOCATARIO acepta y reconoce en este acto, que El LOCADOR estará facultado al término del presente contrato, a evaluar el consumo del servicios de LUZ, para establecer un promedio basado en las últimas 2 (dos) facturas y corroborarlo si es que la lectura del medidor lo permite, para retener el importe que fuera necesario al vencimiento del presente contrato, y cubrir los gastos originados por el consumo de estos servicios dentro del plazo locativo.-

UNDÉCIMA - *Mantenimiento del inmueble*: El locatario está obligado a mantener la unidad locada en perfectas condiciones de higiene. A tal fin, habrá un **servicio de limpieza como cada 15 días**, cuyo costo estará a su cargo. El locatario está obligado conservar el inmueble en buen estado y a dar inmediato aviso al locador de cualquier desperfecto que sufra la propiedad o sus accesorios. De corresponder al locador su reparación, el locatario deberá permitir el acceso a la propiedad para la ejecución de los trabajos, sin derecho a indemnización alguna. EL LOCADOR tiene derecho a examinar el estado del departamento a los fines de comprobar que el inmueble se encuentra en buenas condiciones de conservación e higiene.

DÉCIMO SEGUNDA - *Prohibición de sublocación***:** Queda prohibido para el locatario la sublocación o la cesión del contrato de locación, aplicándose la prohibición estipulada en el art. 1213 del CC y C. En caso de incumplimiento, el locador podrá exigir su cese inmediato y la restitución de la unidad locada, más los daños y perjuicios que correspondan. -

DÉCIMO TERCERA - *Responsabilidad por daños*: El locador no se responsabiliza por daños que pudiera sufrir el locatario dentro de la unidad locada cualquiera sea su causa. El locatario será pasible de desalojo si ocasionare ruidos molestos que perturben la convivencia pacífica de los vecinos. -

DÉCIMO CUARTA - *Prórroga o nueva contratación*: Si finalizado el presente contrato, EL LOCATARIO pretende solicitar una prórroga o una nueva contratación sobre el inmueble deberá notificar esa circunstancia con 30 (treinta) días de antelación a este término, como mínimo, al LOCADOR, quien deberá responder si el inmueble está disponible. **Si efectivamente existe prórroga o renovación, el LOCATARIO deberá abonar al corredor inmobiliario (INTERMEDIARIO), el 10% (diez por ciento) del valor total del nuevo contrato**. Tanto el

LOCADOR como el LOCATARIO se obligan a contactar a su corredor inmobiliario para negociar y establecer las condiciones de la nueva contratación. En caso de que la parte LOCATARIA no solicitara esta, deberá permitir mostrar el inmueble en óptimas condiciones a futuros locatarios. -

DÉCIMO QUINTA - *Pacto ejecutivo***:** Las partes pactan que, en el caso de mora en el cumplimiento de la obligación de pago asumida por EL LOCATARIO, su cobro será exigido por EL LOCADOR por la vía del juicio ejecutivo, en los términos previstos por el Libro III, Título II del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. -

DÉCIMO SEXTA - *Resolución Anticipada:* De acuerdo a lo establecido en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, para los casos del artículo 1199 (excepciones al plazo mínimo) el contrato puede ser resuelto anticipadamente por el LOCATARIO en cualquier momento, debiendo notificar en forma fehaciente al locador y abonando en concepto de indemnización el equivalente a dos meses de alquiler como máximo. Establecemos la condición especial de que en el caso de que el LOCATARIO quisiera resolver el presente contrato de forma anticipada, sin haber saldado aún todos los cánones, es decir, sin haber pagado el precio total del contrato establecido en la Cláusula Sexta del presente, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a **un mes de alquiler** al momento de desocupar el inmueble, es decir la suma **$210.000.- (Pesos doscientos diez mil)**, suma que, tal como lo especifica la Cláusula Novena, podrá ser imputada del Depósito en garantía que el LOCADOR tiene en su poder. Ambas partes reconocen que, si se registraran deudas por servicios impagos, mora en el pago de los cánones locativos, faltantes o roturas de los muebles y accesorios detallados en el inventario anexo, incumplimiento por parte del LOCATARIO en el correcto mantenimiento de la unidad locada, o cualquier otra obligación económica que surja del presente contrato, deberá ser abonado por el LOCATARIO de forma separada a dicha imputación. -

DÉCIMO 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. -

DÉCIMO OCTAVA - *Jurisdicción*: Por cualquier divergencia que pudiera surgir derivada del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y renuncian a otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder. -

DÉCIMO NOVENA - *Firma y Ejemplares*: En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, quedando uno en poder del LOCADOR y otro en poder del LOCATARIO. -

_____

_____

LOCADOR ***LOCATARIO***