

Modelo asesorado de contrato de locación de vivienda

Dr. Rodolfo Martín Barbieri

abogado consultor en derecho inmobiliario

CONTRATO DE LOCACION

PRELIMINAR: LUGAR, FECHA Y PARTES: En la Ciudad de Lanús, a 30 de abril de 2024, 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, quien constituye 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 registrá por las siguientes cláusulas y condiciones, y a cuyo cumplimiento se obligan con arreglo a derecho.-

PRIMERA: OBJETO: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta en tal concepto, un departamento con frente a la calle de, piso, unidad 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); termo tanque 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 enrollar 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 correspondientes 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. Pintado de color blanco sin ahujeros ganchos y otros soportes en sus paredes y cielorraso que hayan sido incorporados por el locatario -

SEGUNDA: DESTINO DE LA LOCACION: 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 dos años (2) a partir del día de de 20..., de modo que vencerá indefectiblemente el día de de 20.... Todo período de ocupación inferior a un mes deberá abonarse como mes completo.-

CUARTA: PRECIO: 1) El precio del alquiler mensual para el primer trimestre de contrato (3 meses iniciales) se pacta en la suma de PESOS (\$). Este precio será ajustado trimestralmente al comenzar el segundo trimestre y al comienzo de cada trimestre subsiguiente durante los dos años de vigencia del contrato, por el índice de precios al consumidor (IPC) que publique el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). A los efectos del cálculo del porcentaje de incremento trimestral se tomará como primer mes base el inmediatamente anterior al inicio del contrato (marzo de 2024), de modo que el precio del segundo trimestre reflejará el incremento del precio conforme al índice de los meses de marzo, abril y mayo de 2024, y así consecutivamente se calcularán los aumentos para los restantes trimestres durante la vigencia del contrato. Para el caso de dejar de publicarse dicho índice durante la vigencia del contrato, se utilizará otro índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos (art. 1199 Cód. Cív y Com). La parte LOCATARIA deberá dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente a cada incremento trimestral, recabar del LOCADOR el nuevo monto a abonar. **(SEGUNDA OPCIÓN: Si a la fecha de vencimiento del pago mensual estipulada no se hubiese efectuado aún la publicación respectiva, la parte LOCATARIA 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).** 2) 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. **3)** Si alguna de las partes en cualquier mes de vigencia del contrato considera que el monto del alquiler mensual ha quedado desfasado por estar por debajo o por encima de lo que correspondería a su criterio abonarse; ambas se comprometen a analizar su monto y de ser necesario recurrir a la tasación de uno o más corredores inmobiliarios matriculados a su elección para determinar el nuevo valor a ingresar, pudiendo modificarse por mutuo acuerdo el precio mensual del contrato por el plazo no cumplido. **4)** Si cambiase el régimen legal vigente y aplicable a este contrato por nueva disposición legislativa, las partes también analizarán si continuarán con el mismo régimen legal al que se someten por el presente contrato o lo adecuarán a las nuevas pautas legislativas, en todo aquello que estimen corresponder por mutuo acuerdo.-

QUINTA: FORMA DE PAGO: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del primero al quinto 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 más una cláusula penal igual al doble del interés bancario vigente (Banco Provincia, tasa de interés para descubierto en cuenta corriente), con más un interés del seis por ciento (6%) anual 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 y/o cambio de titularidad de los medidores de los servicios de gas natural y luz eléctrica, 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 doble del alquiler pactado con más un interés anual del 6% 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, segundo párrafo, 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 exclusivo beneficio del inmueble 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. También 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, segundo párrafo, CC y C).-

DÉCIMA: FALTA DE DEVOLUCION: Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial, DNU 70/23), 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 estime 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/os 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 (art. 1219, inc. c), Cód. Civ y Com); y además se establece como causal de resolución imputable al locatario la falta de contratación de una póliza de seguro que designe al locador como beneficiario y que cubra el riesgo de incendio de edificio y contenido (art. 1219, in. d) Cód. cit).-

DÉCIMO SEGUNDA: GARANTIA: 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 principal pagadora y deudora directa de todas las obligaciones que asume el LOCATARIO en el presente contrato, subsistiendo sus responsabilidades 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 deudor solidario 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. El codeudor solidario garantiza el cumplimiento del presente contrato por parte del locatario, con la totalidad de su patrimonio. Sin perjuicio de individualizar y afectar en modo particular como garantía, el siguiente inmueble de su propiedad: un departamento sometido al régimen de propiedad horizontal, con frente a la calle N°, entre las calles y, matrícula FR/., Circ. ..; Secc. ..., Manz.; Parc. ..; U.F.; ubicada en el piso, de la ciudad de Comprometiéndose a no enajenar el inmueble sin expreso y previo consentimiento de la parte locadora, debiendo en cuyo caso afectar simultáneamente a idénticos fines un inmueble de igual o mayor valor que el individualizado.-

DÉCIMO TERCERA: IMPUESTOS, TASAS 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, LUZ, SERVICIO SANITARIO, Y GAS NATURAL, IMPUESTO INMOBILIARIO y ABL. 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 que se crearen en lo futuro, incluso los de emergencia que gravaren la unidad locada, 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, sin ningún tipo de actualización y previa verificación del estado del bien y de las cuentas pendientes por todo rubro o concepto establecido como prestación dineraria a cargo del LOCATARIO. 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.-

DÉCIMO SEXTA: ESTADO DEL BIEN LOCADO: Recibiendo el LOCATARIO el inmueble en perfecto estado de funcionamiento, se compromete a reintegrarlo en las mismas condiciones que lo recibe, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo. Debiendo cargar con 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. Sólo tendrá derecho de consignarlas si el locador fehacientemente notificado se rehusa a recibirlas u obstaculiza

su entrega, sin perjuicio del derecho del locador de consignar los conceptos adeudados, faltantes y daños en el inmueble a cargo del locatario.-

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. 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. Comprometiéndose el LOCATARIO a contratar un seguro de incendio de edificio y contenido de la unidad que arrienda, por todo el tiempo de la locación, endosando la póliza a favor del LOCADOR. La falta de contratación de la cobertura de seguro dentro de los primeros 30 días de vigencia del contrato, será considerada especial causal de desalojo en los términos del art. 1219 inc. d) del Código Civil y Comercial de la Nación.-

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. El locatario no podrá compensar ninguna reparación que haya efectuado y se encuentre a cargo del locador, salvo que haya sido necesaria y urgente su realización y por tal circunstancia la hubiese tenido que realizar sin poder otorgarle el previo aviso fehaciente

que establece el art. 1207, último párrafo, del Digesto Civil y Comercial; que su monto resulte adecuado conforme a los precios corrientes del lugar de asiento del inmueble locado y que medie negativa injustificada del locador a reembolsar lo abonado o autorice su compensación con las sumas que debe abonar el locatario.-

VIGÉSIMO PRIMERA: RESCISIÓN ANTICIPADA: En caso de hacer uso el LOCATARIO de la facultad que le confiere el art. 1221 del Código Civil y Comercial, deberá notificar su decisión al locador con no menos de treinta (30) días de la fecha en que desocupará el inmueble, caso contrario será pasible de abonar la cláusula penal pactada en la cláusula SEGUNDA del presente contrato. En caso de ejercer este derecho, deberá abonar al locador el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.-

VIGÉSIMO SEGUNDA: 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.-