

## **CONTRATO DE LOCACIÓN (VIVIENDA) PARA DEPARTAMENTO EN P.H.**

### **CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON DESTINO VIVIENDA (ADAPTADO AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL)**

**PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre el señor don ... (DNI. ...), domiciliado en ... (Cel. ... y correo electrónico ...), por una parte, en adelante denominado «LOCADOR» y el señor don ... (DNI. ...), domiciliado en ... (Cel. ... y correo electrónico ...), por la otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este *CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA PARA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*, en adelante denominado «CONTRATO», sujeto al Código Civil y Comercial y a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes:

**PRIMERA (I- OBJETO)** 1- El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la unidad funcional número ... (...), del edificio en propiedad horizontal ubicado en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». 2- Está integrada principalmente por: ..., con una superficie total aproximada de (...) m2. 3- Además la UNIDAD LOCADA contiene las cosas mueble incorporadas separables siguientes: ... 4- El estado de conservación, instalación y funcionamiento de la UNIDAD LOCADA es ... y el de las cosas incorporadas separables y accesorios es ... y al desocupar el LOCATARIO reintegrará todo en similar estado al recibido, salvo desgastes causados por el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones.

**SEGUNDA (II- DESTINO)** 1- La UNIDAD LOCADA sólo podrá destinarse a vivienda personal del LOCATARIO y su familia. 2- Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones en general y a todo título, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y también vedado la mutación del destino habitacional y, en caso de violación se responderá el LOCATARIO

pagando una «Cláusula Penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) por la suma de PESOS ... (\$...), ante cada acto vulnerador.

**TERCERA (III- ALQUILER)** El alquiler mensual -indivisible- será la suma de PESOS ... (\$...) durante el primer año y, de PESOS ... (\$...), durante el segundo año de locación, a pagarse por período adelantado, en los primeros ... (...) días de cada mes, únicamente en el domicilio ... o en cualesquiera otros o en cuenta bancaria, todo a elección del LOCADOR, en los límites políticos del distrito ... y en el horario de ... a ...

**CUARTA (IV- PLAZO)** 1- El plazo total e improrrogable del CONTRATO, será de ... (...) ...(*meses; años*), comenzando ... y finalizando el ... a las ... horas (*A.M.*), sin obligación de notificar que fenece. 2- Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA sin interpelación alguna, caso contrario como «Cláusula Penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) pagará al LOCADOR la suma de PESOS ... (\$...) por día, exigible por adelantado hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro «el procedimiento judicial ejecutivo». 3- La «Cláusula Penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) por irrestitución de la UNIDAD LOCADA, es independiente de la obligación de pagar el alquiler y del derecho de accionar que tendrá el LOCADOR, singular o pluralmente por incumplimientos del LOCATARIO, sean por mora en el pago de alquileres, «expensas comunes de la propiedad horizontal», tributos, tasas, servicios. etc.

**QUINTA (V- INTERESES POR DEMORA)** 1- Todo pago fenecido el plazo, devengará un interés punitivo acumulativo, a tasa flotante y con fijación semanal el primer día hábil de cada semana y capitalización semestral. 2- El interés aplicable será el doble del cobrado por el Banco de la Nación Argentina o su reemplazante, en tasas activas para descubiertos en cuenta corriente —sin acuerdo— y las tasas de cada período serán las del inmediato anterior.

**SEXTA (VI- MEJORAS)** 1- Queda prohibida toda modificación y/o mejoras voluntarias en la UNIDAD LOCADA. 2- El LOCATARIO libera al LOCADOR

del pago de cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las toma a su exclusivo cargo y las dejará en beneficio de la UNIDAD LOCADA sin indemnización, desde el momento mismo de su construcción o incorporación. **3-** Asimismo pagará también el arreglo de cualesquiera averías que acaecieren, renunciando al derecho de repetición contra el LOCADOR. **4-** A todos los efectos el LOCATARIO renuncia la facultad de retención por eventuales mejoras que le otorgan los artículos 1226 y 2587 del Código Civil y Comercial.

**SÉPTIMA (VII- DAÑOS)** **1-** El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO los asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (*Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador*). **2-** El LOCATARIO no ingresará o depositará materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA, ni siquiera transitoriamente.

**OCTAVA (VIII- OTRAS CARGAS)** **1-** Serán a cargo exclusivo del LOCATARIO: **a)** las «expensas comunes ordinarias» de la propiedad horizontal; **b)** las tasas y/o tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la UNIDAD LOCADA; **c)** las tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales, electricidad, gas y telefonía. **2-** El servicio telefónico de la UNIDAD LOCADA es el N° ... y si el LOCADOR la perdiera por culpa del LOCATARIO, este pagará la deuda y como «Cláusula Penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) la suma de PESOS ... (\$...). **3-** Todas las cargas del LOCATARIO subsistirán hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con la conformidad del LOCADOR y si este cancelare alguna, aquél reintegrará lo pagado, aplicándose un interés sobre dicha suma igual a las tasas activas para descubiertos en cuenta corriente —sin acuerdo—, cobradas por el Banco de la Nación Argentina o su reemplazante. **4-** El

LOCATARIO entregará al LOCADOR los comprobantes de pago de todas estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, en defecto se considerará en mora.

**NOVENA (IX- VERIFICACIONES)** 1- Respetará el LOCATARIO todas las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y del Interno del edificio, cuales declara conocer y aceptar. 2- Manifiesta el LOCATARIO, haber visitado el edificio y la UNIDAD LOCADA, asintiendo los servicios del centrales primero y el perfecto estado de la segunda. 3- El LOCATARIO libera al LOCADOR de toda responsabilidad por interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios que prestan, el consorcio de propietarios del edificio (*agua, ascensores, calefacción, desagües cloacales y pluviales, portería, seguridad y vigilancia*) y/o las prestadoras externas de agua y desagües cloacales, electricidad, Internet, gas o sanitarios.

**DÉCIMA (X- FIANZA)** 1- Afianza absolutamente todas las obligaciones del LOCATARIO y hasta restituir la UNIDAD LOCADA, con el conforme del LOCADOR, constituyéndose como Fiador Principal Pagador, que lleva implícita solidaridad y carencia de los beneficios de excusión, división, el/la señor/a don/ña ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), domiciliado en ... (*teléfono. ..., celular ... y correo electrónico...*); *en adelante denominado «FIADOR».* 2- Afecta el FIADOR su/s propiedad/es inmueble cuya ubicación y datos registrales son ... como único titular del dominio perfecto y para responder por su fianza y entrega fotocopia completa de la escritura original, que firmada por ambas partes y él, se agrega al CONTRATO como Anexo ... 3- Declara el FIADOR que no está/n afectada/s por restricciones o límites al dominio y se obliga a no venderla/s, ni constituir cualesquiera derechos reales, tampoco afectarla/s a «Bien de familia». 4- El FIADOR extiende su garantía a la eventual responsabilidad extracontractual hacia terceros del LOCATARIO, derivada de usar la UNIDAD LOCADA. 5- Queda aclarado que al fenecer el plazo original del CONTRATO, caducará la garantía del FIADOR y para que continúe, deberá suscribir cada nuevo acto de prórroga o renovación, sean expresos o tácitos, según lo impone el artículo 1225 del Código Civil y Comercial.

**UNDÉCIMA (XI- DEPÓSITO DINERARIO DE GARANTÍA)** 1- Para garantizar el pago inmediato de algunas eventuales obligaciones y hasta restituir la UNIDAD LOCADA al LOCADOR, con su conforme el LOCATARIO entrega como «Depósito Dinerario de Garantía», la suma de PESOS ... (\$...), cual no devengará intereses y es recibida en este acto por el LOCADOR, sirviendo el presente de suficiente recibo. 2- El LOCADOR podrá retener del Depósito Dinerario de Garantía las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. 3- No podrá el LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario de Garantía al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones corrientes o anteriores a restituir la UNIDAD LOCADA. 4- Queda aclarado que por imperio del artículo 1196 del Código Civil y Comercial no puede requerirse del LOCATARIO el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes, ni depósitos de garantía o exigencias asimilables, por un monto superior al equivalente a un mes de alquiler por cada año de plazo locativo.

**DUODÉCIMA (XII- DEMORA)** El impago en plazo del alquiler habilitará al LOCADOR a incoar acción de desalojo, previa «intimación de pago» de la suma adeudada en el término de diez (10) días corridos y consignando el lugar de pago (*requisitos del art. 1222 del Código Civil y Comercial*).

**DECIMOTERCIA (XIII- REAJUSTES EN SUSPENSO)** 1- Todas las sumas dinerarias por alquileres del CONTRATO serán reajustadas mensualmente y en forma acumulativa, según el aumento de los «precios al consumidor, nivel general» del mes inmediato anterior, aplicando las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Censos (*INDEC*) o su reemplazante, que incrementará el alquiler del mes subsiguiente. 2- En todos los casos se tomará como mes «base», cual correspondió al primer alquiler. 3- Esta cláusula quedará transitoriamente en suspenso y se aplicará automáticamente, cuando sean derogadas de modo expreso o tácito (*desuetudo*), las normas que prohíben los reajustes o actualizaciones.

**DECIMOCUARTA (XIV- RESOLUCIÓN ANTICIPADA)** Por imperio del artículo 1221 del Código Civil y Comercial el LOCATARIO tiene la facultad de «resolución anticipada» y podrá ejercerla luego de transcurridos los primeros seis

meses del plazo, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR y, si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR, como indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y el monto de un mes si toma la opción transcurrido dicho lapso.

**DECIMOQUINTA (XV- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS)** Se constituyen como domicilios especiales y donde serán eficaces todas las notificaciones derivadas del CONTRATO, sean extra o judiciales, los siguientes: **a)** el LOCADOR en ...; **b)** el LOCATARIO en ...; **c)** el FIADOR en ...

**DECIMOSEXTA (XVI- LITIGIOS)** 1- Para el caso de litigio ambas partes y el FIADOR se someterán a la competencia judicial civil, de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. 2- También declinan el derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba entender en caso de litigio.

**DECIMOSÉPTIMA (XVII- RESCISIÓN)** Cualquier incumplimiento del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO y reclamar desalojo, a más de las cláusulas penales (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) y otras sanciones previstas.

**DECIMOCTAVA (XVIII- TRIBUTOS)** 1- El impuesto de sellos del CONTRATO, será pagado por ... 2- A todos los efectos las partes denuncian como monto del CONTRATO la suma de \$...

**DECIMONOVENA (XIX- ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS)** 1- Las partes declaran y se obligan en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos entre ellas únicamente se perfeccionarán por mutuo consentimiento y escrito más ninguno en forma oral o verbal, de palabra o de hecho, vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta UNIDAD LOCADA, fuera de los escritos y firmados por las partes obligadas. 2- Si el LOCATARIO pretendiere quedarse en la

UNIDAD LOCADA, invocando «locación verbal», «de palabra» o «de hecho», prohibida expresamente en esta cláusula, PAGARÁ COMO «CLÁUSULA PENAL» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) la suma de PESOS ... (\$...), en efectivo y además las otras obligaciones asumidas en el CONTRATO.

**VIGÉSIMA (XX- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben o firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y al mismo efecto del CONTRATO, recibiendo un ejemplar cada parte y otro el FIADOR.

**VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ..., el día ...del mes de ...del año 20...

*<<<NOTA: Convendrá siempre exigir la aclaración manuscrita de las firmas, sean o no ilegibles, para constatar mejor la escritura o letra ante la negación de firma.*

*Recuerde que siempre estos contratos son ajustables, de acuerdo a las necesidades de los contratistas, y no olvide consultar siempre a un Abogado para que lo asesore de la mejor manera.>>>*