Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, el ………de …………….. del ……………………-

**CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre……………………………………………………., DNI………………………………….. en adelante el LOCADOR, con domicilio en …………………………………………., de la ciudad de………………………………………..,Pcia. de ……………………………… por una parte, y …………………………………………………….., DNI………………………………………. en adelante el LOCATARIO, con domicilio en …………………………………………….., de la ciudad de ……………………………., Pcia. de ………………………………….. ambos mayores de edad y hábiles para contratar, convienen celebrar el presente contrato de locación, el que se regirá por el Libro Tercero, Capítulo IV del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), lo normado por el DNU 70/2023 y, las siguientes cláusulas y condiciones de este contrato:

**PRIMERA: OBJETO.** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, y éste recibe en conformidad, el inmueble sito en calle ………………………………………….. de la ciudad de ………………….…………………, Pcia. de……………………………………. cuyo contenido y estado de conservación el LOCATARIO conoce y acepta. El LOCATARIO se compromete formalmente a mantenerlo en el mismo estado en que lo recibe y se obliga a pagar cuando desocupe el bien locado el importe de los objetos que faltaren y/o los desperfectos ocasionados cuyo valor será fijado únicamente por EL LOCADOR, según los precios de plaza de ese momento.

Se conviene formalmente que el LOCATARIO se obliga al pago de alquiler hasta el día que el LOCADOR reciba el bien locado en las debidas condiciones y a total conformidad de este último. El LOCATARIO no se hace responsable ante el LOCADOR por el desgaste ocasionado por el paso del tiempo y el buen uso.-------------------------------------------------------------

**SEGUNDA: PLAZO.** Las partes convienen que la presente locación se extenderá por …………………… años/meses, desde el día …………. de……………. del …………, hasta el día ……….. de ………….. del…………, inclusive (art. 1198, CCyCN).---------------------------

**TERCERA: DESTINO.** El LOCATARIO destinará el inmueble locado exclusivamente para vivienda propia y de sus familiares directos.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTA:** **PRECIO.** El precio de la presente locacion se fija en la suma de PESOS/DOLARES ESTADOUNIDENSES ……………………………………………………..($/U$S....................) mensuales.-------------------------------------------------------------------------

**QUINTA: AJUSTE.** La suma de la cláusula precedente se ajustará en intervalos de ……………………….……... (........) meses utilizando………………………… …………………………………………………………………………..-------------------------------------------------------------

**SEXTA: PERÍODO Y LUGAR DE PAGO.** El LOCATARIO se obliga a abonar el alquiler convenido por mes entero y adelantado, entre el 1 y 10 de cada mes. El pago se efectuará en el domicilio del LOCADOR o por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta N°………………………….del Banco………………………….………, CUIT…………………………….., CBU…………………………………..

En contrapartida, el LOCADOR extenderá al LOCATARIO recibo de pago. Para el caso que el LOCATARIO deshabitara el inmueble durante el transcurso del mes, deberá abonar el proporcional a los días en que haya habitado el inmueble.--------

**SÉPTIMA: DEMORA.** La mora en el pago del alquiler se producirá de forma automática, por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación, ni gestión previa de ninguna naturaleza. Por ésta se abonará un interés punitorio durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados tomando como referencia la tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina.-----------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVA: EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS.** El LOCATARIO tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de (i) servicios de energía eléctrica, agua y gas (ii) cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble (iii) las expensas que deriven de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del LOCATARIO, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias. El LOCADOR tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales - Art. 1209 CCyCN).---------------------

**NOVENA: TITULARIDAD SERVICIOS.** El LOCATARIO, dentro de los QUINCE DÍAS (15) de suscripto el presente, transferirá a su nombre los servicios públicos, el servicio de TV por cable e internet. El LOCADOR, dentro de los QUINCE (15) días de terminado el contrato, asegurará el cambio de titularidad del total de servicios, desvinculando así al LOCATARIO saliente.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA: MEJORAS Y MODIFICACIONES.** Queda terminantemente prohibido al LOCATARIO realizar mejoras o introducir modificaciones de cualquier clase en el bien locado, sin la autorización del LOCADOR dada en forma expresa y por escrito. Todas las mejoras que se introduzcan quedaran en beneficio de la propiedad y no podra el LOCATARIO reclamar indemnizacion alguna.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA PRIMERA:** **PROHIBICIÓN**. El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los aquí firmantes. Queda prohibido al LOCATARIO ceder o sublocar total o parcialmente el inmueble sin consentimiento del LOCADOR, ya sea en forma gratuita u onerosa. Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por el LOCATARIO contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de vivienda habitacional.-----------------------------

**DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDADES.** El LOCATARIO tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (art. 1210, CCyCN). El LOCADOR, por su parte, debe entregarlo en los términos previstos, conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO (art. 1201, CCyCN) y no se hara responsable por los accidentes y/o daños que pudiera sufrir el LOCATARIO y/o los bienes depositados en el inmueble en caso de robo, hurto, rotura de caños, inundaciones, incendios, desprendimientos o cualquier otro accidente que pudiera producirse por cualquier causa.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA TERCERA: CONSERVACIÓN - REPARACIONES.** El LOCADOR debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo las reparaciones que exijan el deterioro en su calidad o defecto, originada por cualquier causa no imputable al LOCATARIO. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR, fehacientemente, de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la misma cuando éste lo juzgue necesario para su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación sin derecho a cobrar indemnización alguna. En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el LOCATARIO puede realizarla por sí, con cargo al LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el LOCATARIO debe intimar al LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada del párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el LOCADOR en el contrato se tendrá por válida, aun si el LOCADOR se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Serán por cuenta del LOCATARIO la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad, y las reparaciones de los desperfectos provocados por su mal uso.------------------------------------

**DÉCIMA CUARTA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.** A fin de garantizar el fiel cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones contraídas por el LOCATARIO, este entrega en calidad de depósito la suma de PESOS/ DÓLARES ESTADOUNIDENSES ………………………………..…($/U$S...................-), sirviendo el presente como suficiente recibo. En el momento mismo de restitución del inmueble el LOCADOR deberá devolver al LOCATARIO el depósito en garantía…………………………………………………………………………………………………………………………………... Para el caso que el LOCATARIO no presente libre deuda o exista/n servicio/s público/s domiciliario/s y/o expensas pendientes de pago o liquidación al momento de la entrega del inmueble, el LOCADOR podrá retener del depósito el valor de la última liquidación del servicio o la expensa pendiente de pago.--------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA QUINTA: RESTITUCIÓN.** Al vencimiento del término pactado en el presente, el LOCATARIO se obliga a entregar el inmueble locado al LOCADOR en perfecto estado de conservación, no admitiendose la tácita reconducción del contrato aun cuando el LOCATARIO continuara ocupando el inmueble.--------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA SEXTA: MULTA - DESALOJO ABREVIADO.** De verse obligado el LOCADOR a intimar al LOCATARIO para obtener el cobro de las obligaciones contraídas, este último deberá abonar además del alquiler pactado los gastos y honorarios que se devengaren por dicha intimación. Si el LOCADOR debiera recurrir a la vía judicial para recuperar la tenencia del bien locado por cualquier causal (resolución por falta de pago, vencimiento del plazo contractual, etc.) queda pactado que podrá recurrir a las normas propias del proceso de desalojo (art. 676 bis CPCC de la Provincia de Bs. As.).----------------------

**DÉCIMA SÉPTIMA: FIANZA. (DEJAR LA OPCIÓN QUE CORRESPONDA, BORRAR EL RESTO) RECIBO DE SUELDO**. Para el fiel cumplimiento de este contrato el Sr. ...………………………………………………………. DNI…………………………..domiciliado en calle……………………………. N°………….. en representación de la empresa “.....”, de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, quien declara conocer y aceptar todas las cláusulas del presente contrato en prueba de lo cual lo firma en conformidad y se constituye como FIADOR solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones de este contrato y sus accesorios que sean a cargo del LOCATARIO, renunciando a los beneficios de división y excusión de bienes.

El FIADOR manifiesta conocer y aceptar que será responsable en los términos del art. 172 del Código Penal, si se tornase insolvente fraudulentamente. El FIADOR garantiza igualmente el pago de los honorarios, gastos y costas de los juicios que se promovieren contra el LOCATARIO por desalojo, daños y perjuicios, desperfectos, etc. La fianza subsistirá aun vencido el término del presente contrato y hasta tanto el LOCATARIO permanezca en la propiedad comprometiéndose el FIADOR a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos si el LOCATARIO no lo hiciera en las fechas pactadas.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**INMUEBLE.** Para el fiel cumplimiento de este contrato el Sr. ……………………………………………………….. DNI ……………………………………. domiciliado en calle …………………………………………. N°…………….., de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, quien declara conocer y aceptar todas las cláusulas del presente contrato en prueba de lo cual lo firma en conformidad y se constituye como FIADOR solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones de este contrato y sus accesorios que sean a cargo del LOCATARIO, renunciando a los beneficios de división y excusión de bienes. Sin perjuicio de responder con todos sus bienes el FIADOR garantiza esta locación con el inmueble de su propiedad sito en calle………………………………………..N°…………….. de la ciudad de………………………………………., manifestando que dicha propiedad no se encuentra bajo el Regimen de Proteccion de Vivienda, ni reconoce gravámenes, restricciones e interdicciones al dia de la firma del presente, comprometiéndose a no vender ni hipotecar la misma, en tal supuesto, el LOCADOR podrá solicitar se le presente otra garantía a satisfacción en el término de diez (10) días bajo apercibimiento de considerar resuelto el presente contrato. El FIADOR manifiesta conocer y aceptar que será responsable en los términos del art. 172 del Código Penal, para el supuesto de vender o gravar de cualquier modo sus bienes, tornándose insolvente fraudulentamente. El FIADOR garantiza igualmente el pago de los honorarios, gastos y costas de los juicios que se promuevan contra el LOCATARIO por desalojo, daños y perjuicios, desperfectos, etc. La fianza subsistirá aun vencido el término del presente contrato y hasta tanto el LOCATARIO permanezca en la propiedad comprometiéndose el FIADOR a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos si el LOCATARIO no lo hiciera en las fechas pactadas. Presente en este acto el/la cónyuge Sr./Sra…………………………………………………………DNI……………………………….., presta su conformidad con la fianza asumida en el presente contrato, en los términos del CCyCN.

En mi calidad de FIADOR principal pagador renuncio en los términos del art. 9 de la ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires al beneficio legal de inembargabilidad e inejecutabilidad de mi vivienda única y a tal efecto, manifiesto he recibido información veraz y completa sobre el alcance de esta abdicación y de las obligaciones asumidas en este contrato y de las consecuencias derivadas de los incumplimientos del LOCATARIO, todo lo cual acepto en el libre ejercicio de mi voluntad contractual. Conforme los informes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble DOMINIO N°………………. de fecha………………, surge que el inmueble no posee gravámenes, restricciones ni interdicciones al dia de la firma del presente, INHIBICIONES N°……………………. de fecha……………… del FIADOR.----------------------------------------------------------------

**SEGURO.** La presente locación se encuentra garantizada con la Póliza N°……………….. de seguro de caución de alquileres de la Compañía…………………………….……………. que forma parte del presente contrato como ANEXO y que las partes aceptan a entera conformidad.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA OCTAVA:** **RESOLUCIÓN ANTICIPADA**. El LOCATARIO podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando 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 (art. 1221, CCyCN).------------------------------

**DÉCIMA NOVENA: FALTA DE PAGO.** La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos da derecho al LOCADOR a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el LOCADOR deberá intimar de modo fehaciente al LOCATARIO al cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días a partir de la recepción de la intimación (art. 1222 CCyCN).-------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA: SEGURO**. El LOCATARIO deberá contratar un seguro contra incendio y/o destrucción del bien locado lo suficientemente amplio para garantizar cualquier siniestro que aconteciera en el mismo durante el tiempo que se halle a cargo del inmueble. El LOCADOR no se responsabiliza por daños causados por siniestros al LOCATARIO, su grupo conviviente y terceros que frecuenten la propiedad.--------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA PRIMERA: HONORARIOS INMOBILIARIOS.** Una vez aceptada la locación, el LOCATARIO deberá abonar al corredor Maria Teresita Morad Matrícula N° 2099 CMYCBB, el equivalente al 4% más IVA del total del contrato, tomando como valor de referencia para el cálculo, el monto del primer mes de alquiler multiplicado por el plazo total de duración de la locación. Siendo el total por honorarios PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES…………………………………………………. ($/U$S..................-) + IVA, pagaderos en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo.

Asimismo, se deja constancia que la tarea del corredor queda concluida en este mismo acto y que la administración del presente contrato no estará a su cargo ni bajo su responsabilidad.-------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS.** Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a los tribunales ordinarios del Departamento Judicial de Bahía Blanca, constituyendo domicilios en los citados en el encabezado del presente, donde cada una de las partes tendrán por válidas las notificaciones y emplazamientos que se cursen, y hasta tanto no comuniquen fehacientemente nuevos domicilios.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA TERCERA: FIRMA/ENTREGA.** En virtud de las cláusulas que preceden, las partes formalizan el presente contrato, el que se firma en DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. En este mismo acto, el LOCATARIO retira un ejemplar de su contrato, recibe las llaves y toma la tenencia del inmueble. –------------------------------------------------

 FIRMA LOCADOR FIRMA LOCATARIO