

P204430000025478

P204430000025478

PROVINCIA DE TUCUMAN

Centro Judicial Concepción

JUZGADO EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA 2º NOMINACION

FECHA DE INICIO: 10/09/2019.-

EXpte. N°: 641/19.-

MEDIACION

ACTOR: TERAN PABLO NICOLAS

GABRIEL

DEMANDADO: SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y

TERAN GONZALO ALBERTO

CAUSA: DESALOJO

JUEZ: JORGE H. JAKOBSEN

SECRETARIA: Dr. FERNANDEZ FERNANDO Y. F.



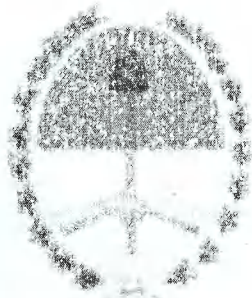
P204430000025478



26738593

PODER JUDICIAL DE TUCUMAN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION



3

SORTEO

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. III

Fecha de Inicio: **10/09/2019**

Hora: **08:48**

Nº de Exp.: **641/19**

ACTOR:

TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL

DEMANDADO: **SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y
TERAN GONZALO ALBERTO**

CAUSA:

DESALOJO

MEDIACION

JUEZ:

GRACIELA BOTTERO DE ESQUENAZI

SECRETARIO/A: **ADRIANA RODRIGUEZ MUEDRA DE CARDOSELLI**

ACTOR: TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL

DOMICILIO: CALLE MORENO N° 1531

APODERADO: CRUZADO SANCHEZ CARLOS

CASILLERO: N°576

DEMANDADO: SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y TERAN

GONZALO ALBERTO

DOMICILIO:

1

CENTRO DE MEDIACIÓN JUDICIAL

Poder Judicial de Tucumán

Pje. Vélez Sarsfield N° 450 2° Piso

Tel.: 424-8000 int.373 - TeleFax 4242320

REQUERIMIENTO DE MEDIACIÓN

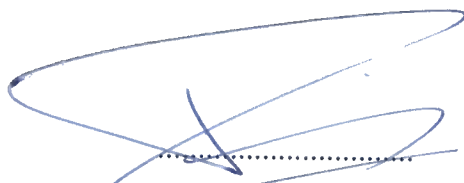
REQUIRENTE: PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN, argentino, mayor de edad, DNI N° 33.067.870, con domicilio real en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción y fijando domicilio procesal en CASILLERO N° 576, con la asistencia de mi letrado (apoderado) Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ, teléfono 03865-483721, 03865-15412956.

OTROS LETRADOS: DRA. MARIA TERESA BARQUET.

Vengo a requerir se ponga en marcha el procedimiento de Mediación Obligatoria previo a la iniciación del Juicio, previsto por la Ley N° 7.844 y su Decreto Reglamentario.

El reclamo corresponde al fuero: DOCUMENTOS Y LOCACIONES. Tiene por OBJETO: Obtener el desalojo del inmueble ubicado en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción, compuesto de un salón comercial, oficinas de administración, sanitarios y depósito. Padrón catastral N° 151.719, frente a la solicitud de restitución a la requerida sin que diera cumplimiento con la entrega a la fecha de esta pretensión encontrándose vencido el plazo del contrato de locación celebrado el 08/03/2019.-

REQUERIDO: Suc. de RODOLFO NICOLAS TERAN, en la persona del co administrador del sucesorio caratulado "TERAN RODOLFO NICOLAS S/ SUCESION. EXPTE N° 1970/17", que tramita ante el Juzgado en Familia y Sucesiones II° Nom., Concepción, SR. GONZALO ALBERTO TERAN, argentino, mayor de edad, DNI N° 25.141.160, con domicilio en calle Moreno N° 1550, de la ciudad de Concepción, firmante del contrato-



Firma de Requirente



CARLOS CRUZADO SANCHEZ
ABOGADO M. P. 264 CAS
M. P. 4368 CAT - CNIT: 20-22397030-4
Firma del letrado

2

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Mesa de Entradas

ACTUACIONES N°: 641/19



H20440129252

RECIBIDO 09/09/19 HORA: 10:05

FERNANDO MARTIN FIGUEROA
PROSECRETARIO JUD. CAT. C
MESA DE ENTRADAS Y NOTIF.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

**TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL c/ SUC. DE TERAN
RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO s/ DESALOJO -
Expte. N° 641/19**

FECHA 10 de septiembre de 2019

HORA: 08:50

MEZ

ADJUNTANDO: REQUERIMIENTO DE MEDIACION

FERNANDO MARTIN FIGUEROA
PROSECRETARIO JUD. CAT. C
MESA DE ENTRADAS Y NOTIF.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Dra. Adriana Beatriz Rodríguez Murada de Cardosini
SECRETARIA JUDICIAL CAT. B
EN DOC. Y LOC. DE LA IIIª NOM.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

3

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN
Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. III

ACTUACIONES N°: 641/19



**JUICIO: TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL c/ SUC. DE TERAN
RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO s/ DESALOJO.-
EXPTE. N°641/19.-**

CONCEPCION, 12 de Septiembre de 2019.-

I) Téngase por sorteado Juzgado únicamente a los fines establecidos en la Ley 7844 y Dec. Ley 2.960/9.- II) Resérvese por Secretaria las presentes actuaciones hasta tanto concluya el proceso de Mediación.-DOF.-

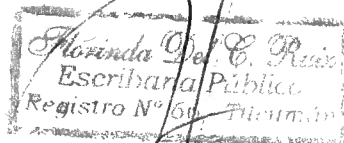
[Handwritten signature]
Dra. Graciela A. Bottero de Esquenazi
JUEZ
JUZG. CIVIL EN DOC. Y LOC. 3° NOM.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

2019

[Handwritten signature]
SECRETARIA



ACTUACION NOTARIAL



N 01211809
CE UN DO UN UN OC CE NU

01002 01211809-P

TESTIMONIO - ESCRITURA NUMERO CIENTO CUARENTA Y SEIS.-En la Ciudad de Concepción, Segundo Distrito del Departamento de Chicligasta, Provincia de Tucumán, República Argentina, a los Quince días del mes de Septiembre del año Dos mil Diecisiete, ante mí: **FLORINDA DEL CARMEN RUIZ**, Escribano Público, Titular del Registro N° 66, comparece la persona que se identifica y expresa sus datos como se indica a continuación: el Señor **PABLO NICOLÁS GABRIEL TERÁN**, D.N.I. N° 33.067.870; CUIL 20-33067870-5, nacido el 14 de Abril de 1987, Soltero, hijo de Rodolfo Nicolás Terán y María Luisa del Rosario Delgado, domiciliado en calle Moreno N° 1531, Concepción, Departamento Chicligasta, Provincia de Tucumán; de mí conocida, por haberla individualizado en los términos del Artículo 306 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, manifestando con carácter de declaración jurada que no se encuentra en trámite ni restringida, ni limitada su capacidad jurídica para este otorgamiento.- Y el compareciente, Dice: Que confiere **PODER GENERAL PARA JUICIOS** a favor del Doctor: **CARLOS AUGUSTO CRUZADO SANCHEZ**, Matrícula Profesional N° 284, del Colegio de Abogados del Sur; y Matrícula Profesional N° 4368, del Colegio de Abogados de Tucumán, Abogado de este foro, para que lo represente en todos sus asuntos judiciales o extrajudiciales que al presente tenga pendientes o se le susciten en adelante, de cualquier fuero o jurisdicción que ellos sean.-A tal efecto lo faculta. Para que se presente ante los Señores Jueces, Tribunales Superiores é Inferiores, Tribunales del Trabajo, Delegación del Ministerio de Trabajo, Juzgado Federal y demás autoridades competentes, con demandas escritas, testigos, documentos y otros justificativos, pudiendo apelar, desistir de éste ú otro recurso, tachar; para transar y mediar en los términos de la Ley Provincial N° 7844 de Mediación obligatoria, iniciada la vía judicial, invocar el derecho y aportar pruebas y hechos nuevos; en ambas instancias acordar o no conciliación y suscribir las actas, reconvenir, decir de nulidad y simulación, poner y absolver posiciones, nombre peritos de todo género, pedir embargos,

INSTRUMENTOS

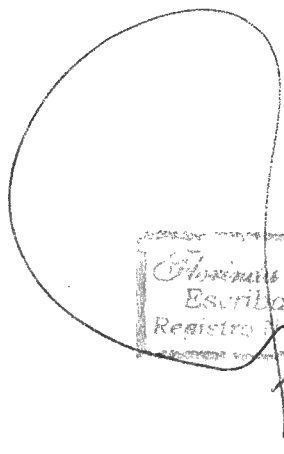


ACTUACION NOTARIAL



N 01211809
CE UN DO UN UN OC CE NU

inhibiciones, sus levantamientos, desalojos y lanzamientos.- Para que pida la apertura del
concurso preventivo de acreedores, pedir su propia quiebra o la quiebra de los que resulten
sus deudores, formule solicitudes de verificación de créditos; impugnaciones y observaciones
respecto a solicitudes formuladas o informes del síndico, proponer agrupamientos y
clasificación de acreedores; efectuar propuestas de acuerdos preventivos y avenimientos;
celebrar acuerdos preventivos extrajudiciales, y en general, intervenir en procesos concursales,
solicite examen de libros, cotejos de firmas y letras, libre exhortos, pida inspecciones
oculares, medidas precautorias, reconozca o desconozca coherederos, acreedores y legatarios,
intervenga en operaciones de inventarios, avalúos y división de bienes.- Para dar caución,
fianzas, otorgar recibos de pagos y poder sustituir total ó parcialmente, pudiendo reasumir; y
finalmente lo faculta: Para que realice cuanto más actos, trámites y diligencias sean inherentes
al mejor desempeño del presente mandato.-Leída que le es, el compareciente aprueba su
contenido y firma de conformidad, por ante mí, doy fe.- Sello Serie M N° 01075902.-Hay
una firma ilegible con su aclaración que dice: Pablo Terán 33067870.- Está mi firma y sello.-
CONCUERDA CON SU MATRIZ, que pasó por ante mí en el Protocolo a mi cargo, bajo
el Número de la presente Escritura, doy fe.- Expido este **PRIMER TESTIMONIO** en Hoja
de Actuación Notarial Serie N N° 01211809, que firmo y sello en el lugar y fecha de su
otorgamiento.-


Florencia Del C. Ruiz
Escribana Pública
Registro 5066 - Tucumán

1/9.16

CONTRATO DE LOCACION

Entre el Sr. ^{actor} Pablo Nicolás Gabriel Terán, DNI Nº 33.067.870 con domicilio en calle Moreno Nº 1531, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, en su carácter de propietario del inmueble locado, por una parte, en adelante denominado EL LOCADOR, y por la otra el Sr. ^{pábr} Rodolfo Nicolás Terán, DNI Nº 6.996.709, con domicilio en calle Moreno Nº 1542, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, en adelante EL LOCATARIO; denominados conjuntamente LAS PARTES, convienen celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil en lo pertinente, las leyes 23.091 y 23.928 y Decretos Reglamentarios y sus modificatorias de orden público.

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO y este acepta, un local ubicado en calle Moreno Nº 1531, Padrón Inmobiliario Nº151719 de la ciudad de CONCEPCION, provincia de Tucumán. El inmueble de propiedad de EL LOCADOR, consta de un local comercial, oficinas de administración y depósito.-

SEGUNDA: El plazo de la locación se pacta en 6 (seis) meses, a contar del 01 de Setiembre de 2016, operando su vencimiento de pleno derecho, el día 28 de febrero de 2017, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial haciéndose responsable, en caso contrario, de los daños que tal omisión provoque, en virtud de indisponibilidad por parte de EL LOCADOR, al no poder disponerlo para nuevos alquileres. Estos daños que podrán ser reclamados en estos términos, son independientes de otras penalidades ya contempladas en el convenio.

TERCERA: El importe de la locación se fija de común acuerdo entre LAS PARTES, para los 6 meses de locación, en la suma de \$ 120.000,00 (pesos CIENTO VEINTE MIL CON 00/100) los cuales serán abonados de la siguiente manera: \$ 20.000 (pesos VEINTE MIL) por mes. Queda establecido entre LAS PARTES contratantes que la falta de pago en termino ocasionara a EL LOCATARIO un recargo de \$ 100 por día y será desde el primer día del mes en mora en el pago del alquiler. La falta de pago de dos meses consecutivos es causal de desalojo.-

CUARTA: EL LOCATARIO abonara el precio de la locación por mes adelantado entre los días 01 al 10 de cada mes, en el domicilio fijado por El Locador, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir a EL LOCATARIO en mora de pleno derecho. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque EL LOCATARIO se mudara antes de finalizar el mes, págara íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes, en dinero en efectivo (únicamente).

QUINTA: Queda especialmente establecido que EL LOCATARIO, ocupara y destinara el inmueble para venta de Repuestos para Automotor. Quedándole expresamente prohibido mutar el fin para el que contrató, so pena de rescisión del mismo. Se deja constancia de que EL LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de conservación y con los accesorios, teniendo EL LOCATARIO un plazo de treinta días para avisar de cualquier desperfecto anterior a su ocupación, que no le permita el pleno uso y goce del inmueble, debiendo reintegrarlo al término de la locación en las mismas condiciones en que fue recibido, respondiendo por los daños y deterioros producidos, salvo los que se produzcan por desgaste propio del buen uso y

transcurso del tiempo. EL LOCATARIO se obliga a mantener la higiene y limpieza del inmueble y vereda, sin perjuicio de las obligaciones establecidas por el Municipio correspondiente al inmueble locado. Asimismo, EL LOCATARIO, se abstendrá de realizar actos peligrosos para la seguridad e integridad del inmueble o el de sus ocupantes y/o vecinos; o de realizar actos contrarios a la moral o buenas costumbres que sea motivo de reproches legal de cualquier magnitud.

SEXTA: Será por cuenta de EL LOCATARIO gestionar la instalación, o el cambio de titular y el pago de los servicios de Energía Eléctrica, Agua, y los Servicios Municipales (alumbrado, barrido y limpieza).

SEPTIMA: Se hace constar que los arreglos y/o reparaciones menores al inmueble o sus accesorios, como ser los desperfectos de artefactos, cerraduras, lámparas, llaves, etc., provocadas por el uso normal de los mismos, estarán a cargo de EL LOCATARIO; mientras que los deterioros estructurales del inmueble serán a cargo de EL LOCADOR. En ambos casos EL LOCATARIO deberá permitir a EL LOCADOR el control de los daños que se produjeran, al solo efecto de verificar tanto la naturaleza y magnitud de los mismos, como la necesidad y obligación de repararlos.

EL LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble en forma periódica. EL LOCATARIO, por su parte, deberá comunicar al LOCADOR cualquier daño o desperfecto que ocurriera en el inmueble, dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de producido el mismo ya sea por su culpa, por hecho de terceros, por caso fortuito o fuerza mayor.

OCTAVA: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle a EL LOCATARIO o a terceras personas o cosas, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad.

NOVENA: Queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO, realizar cualquier tipo de mejoras o modificaciones al inmueble, sin consentimiento expreso y por escrito de EL LOCADOR. Las mejoras realizadas, sean estas aprobadas o no por el locador, quedarán en beneficio del inmueble locado, sin derecho a indemnización alguna a favor de EL LOCATARIO.

DECIMA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción al locador a exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, en los términos fijados en el art. 5º de la ley 23.091, reservándose el derecho de reclamar por daños y perjuicios.

DECIMA PRIMERA: Para los supuestos de vencimientos del contrato sin que EL LOCATARIO haga efectiva la entrega del inmueble, o una vez dispuesta la rescisión del presente por parte de EL LOCADOR, por cumplirse las causas previstas en el mismo o en la ley, este podrá demandar la suma de \$ 100 por día, desde el momento de producirse la causa de la rescisión, suma que será independiente de las otras penalidades contempladas en este contrato.

DECIMA SEGUNDA: Finalizada la locación por vencimiento del plazo o rescisión del presente contrato, la entrega de las llaves del inmueble, deberá efectuarse en las oficinas del edificio locado y podrá ser probada solamente por escrito. La permanencia de EL LOCATARIO en el

inmueble alquilado, luego de vencido el termino contractual y, en su caso, el legal, se entenderá como una mera tolerancia de EL LOCADOR, sin que ello otorgue derechos a EL LOCATARIO, que haga presumir tácita reconducción, prórroga o cualquier negocio no celebrado por escrito, y su condición será la de un mero precarista, con obligación a desalojar.

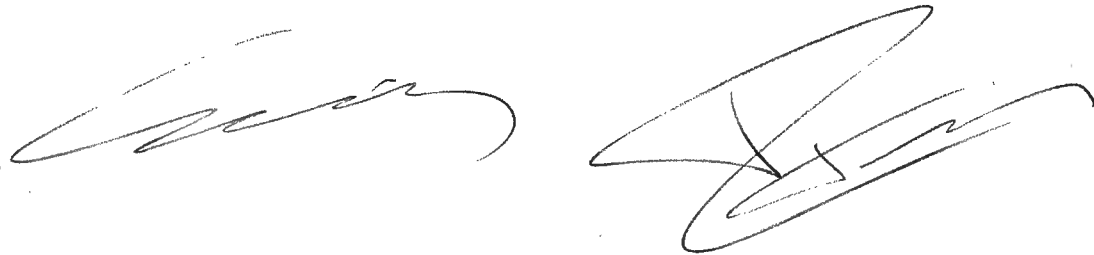
DECIMA TERCERA: Queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO, ceder o transferir la presente locación, o subarrendar el inmueble, sea total o parcialmente so pena de rescisión del mismo.

DECIMA CUARTA: A todos los efectos del presente contrato, LAS PARTES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Concepción, renunciando a otro fuero de excepción, incluido el Federal, ratificándose los domicilios enunciados en el presente contrato, para las correspondientes notificaciones, intimaciones e interpelaciones judiciales o extrajudiciales que LAS PARTES se dirijan con motivo del presente contrato.

DECIMA QUINTA: Queda acordado que para el caso de abandono manifiesto de la locación, EL LOCADOR podrá penetrar directamente en el inmueble locado con oficial público a tomar razón del estado del bien, debiendo realizar prolijo inventario de las cosas de EL LOCATARIO y pudiendo continuar con la tenencia del mismo, hasta el pronunciamiento judicial definitivo.

DECIMA SEXTA: Los gastos e sellado del presente contrato, serán a cargo exclusivo de EL LOCATARIO.

En prueba de conformidad se suscriben 2 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 01 días del mes de Setiembre de 2016.



21/3/17

IMPUESTO DE SELLOS A1W

CONTRATO DE LOCACION

705170320607

8624990

Entre el Sr. Pablo Nicolás Gabriel Terán, DNI Nº33.067.870, con domicilio en calle Moreno Nº 1531, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, en su carácter de propietario del inmueble locado, por una parte, en adelante denominado EL LOCADOR, y por la otra el Sr. Rodolfo Nicolás Terán, DNI Nº6.996.709, con domicilio en calle Moreno Nº1542, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, en adelante EL LOCATARIO, denominados conjuntamente LAS PARTES, convienen celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil en lo pertinente, las leyes 23.091 y 23.928 y Decretos Reglamentarios y sus modificatorias de orden público:-----

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a EL LOCATARIO y este acepta, un local ubicado en calle Moreno Nº 1531, Padrón Inmobiliario Nº151719 de la ciudad de CONCEPCION, provincia de Tucumán. El inmueble de propiedad de EL LOCADOR, consta de un local comercial, oficinas de administración y depósito.-----

SEGUNDA: El plazo de la locación se pacta en 12 (doce) meses, a contar del 01 de Marzo de 2017, operando su vencimiento de pleno derecho, el día 28 de febrero de 2018, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial haciéndose responsable, en caso contrario, de los daños que tal omisión provoque, en virtud de indisponibilidad por parte de EL LOCADOR, al no poder disponerlo para nuevos alquileres. Estos daños que podrán ser reclamados en estos términos, son independientes de otras penalidades ya contempladas en el convenio.-----

TERCERA: El importe de la locación se fija de común acuerdo entre LAS PARTES, para los 12 meses de locación, en la suma de \$ 312.000,00 (pesos TRESCIENTOS DOCE MIL CON 00/100) los cuales serán abonados de la siguiente manera: \$24.000 (PESOS VEINTICUATROMIL) para los primeros 6 meses, contados desde el mes de marzo de 2017 hasta el mes de agosto de 2017, ambos meses inclusive; y a partir del mes de Septiembre de 2017 hasta el mes de Febrero de 2018, ambos inclusive, el importe quedara fijado en la suma de \$28.000 (PESOS VEINTIOCHOMIL). Queda establecido entre LAS PARTES contratantes que la falta de pago en termino ocasionara a EL LOCATARIO un recargo de \$ 100 por día y será desde el primer día del mes en mora en el pago del alquiler. La falta de pago de dos meses consecutivos es causal de desalojo.-----

CUARTA: EL LOCATARIO abonara el precio de la locación por mes adelantado entre los días 01 al 10 de cada mes, en el domicilio fijado por El Locador, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir a EL LOCATARIO en mora de pleno derecho. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque EL LOCATARIO se mudara antes de finalizar el mes, pagara íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes, en dinero en efectivo (únicamente).-----

QUINTA: Queda especialmente establecido que EL LOCATARIO, ocupara y destinara el inmueble para venta de Repuestos para Automotor. Quedándole expresamente prohibido mutar el fin para el que contrató, so pena de rescisión del mismo. Se deja constancia de que EL LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de conservación y con los accesorios,

8

teniendo EL LOCATARIO un plazo de treinta días para avisar de cualquier desperfecto anterior a su ocupación, que no le permita el pleno uso y goce del inmueble, debiendo reintegrarlo al término de la locación en las mismas condiciones en que fue recibido, respondiendo por los daños y deterioros producidos, salvo los que se produzcan por desgaste propio del buen uso y transcurso del tiempo. EL LOCATARIO se obliga a mantener la higiene y limpieza del inmueble y vereda, sin perjuicio de las obligaciones establecidas por el Municipio correspondiente al inmueble locado. Asimismo, EL LOCATARIO, se abstendrá de realizar actos peligrosos para la seguridad e integridad del inmueble o el de sus ocupantes y/o vecinos; o de realizar actos contrarios a la moral o buenas costumbres que sea motivo de reproches legal de cualquier magnitud.-----

SEXTA: Será por cuenta de EL LOCATARIO gestionar la instalación, o el cambio de titular y el pago de los servicios de Energía Eléctrica, Agua, y los Servicios Municipales (alumbrado, barrido y limpieza).-----

SEPTIMA: Se hace constar que los arreglos y/o reparaciones menores al inmueble o sus accesorios, como ser los desperfectos de artefactos, cerraduras, lámparas, llaves, etc., provocadas por el uso normal de los mismos, estarán a cargo de EL LOCATARIO; mientras que los deterioros estructurales del inmueble serán a cargo de EL LOCADOR. En ambos casos EL LOCATARIO deberá permitir a EL LOCADOR el control de los daños que se produjeran, al solo efecto de verificar tanto la naturaleza y magnitud de los mismos, como la necesidad y obligación de repararlos.-----

EL LOCADOR se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble en forma periódica. EL LOCATARIO, por su parte, deberá comunicar al LOCADOR cualquier daño o desperfecto que ocurriera en el inmueble, dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de producido el mismo ya sea por su culpa, por hecho de terceros, por caso fortuito o fuerza mayor.-----

OCTAVA: EL LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle a EL LOCATARIO o a terceras personas o cosas, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad.-----

NOVENA: Queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO, realizar cualquier tipo de mejoras o modificaciones al inmueble, sin consentimiento expreso y por escrito de EL LOCADOR. Las mejoras realizadas, sean estas aprobadas o no por el locador, quedarán en beneficio del inmueble locado, sin derecho a indemnización alguna a favor de EL LOCATARIO.-----

DECIMA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción al locador a exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, en los términos fijados en el art. 5º de la ley 23.091, reservándose el derecho de reclamar por daños y perjuicios.-----

DECIMA PRIMERA: Para los supuestos de vencimientos del contrato sin que EL LOCATARIO haga efectiva la entrega del inmueble, o una vez dispuesta la rescisión del presente por parte de EL LOCADOR, por cumplirse las causas previstas en el mismo o en la ley, este podrá demandar la suma de \$ 100 por día, desde el momento de producirse la causa de la rescisión, suma que será independiente de las otras penalidades contempladas en este contrato.-----

9

DECIMA SEGUNDA: Finalizada la locación por vencimiento del plazo o rescisión del presente contrato, la entrega de las llaves del inmueble, deberá efectuarse en las oficinas del edificio locado y podrá ser probada solamente por escrito. La permanencia de EL LOCATARIO en el inmueble alquilado, luego de vencido el termino contractual y, en su caso, el legal, se entenderá como una mera tolerancia de EL LOCADOR, sin que ello otorgue derechos a EL LOCATARIO, que haga presumir tácita reconducción, prorroga o cualquier negocio no celebrado por escrito, y su condición será la de un mero precarista, con obligación a desalojar.

DECIMA TERCERA: Queda expresamente prohibido a EL LOCATARIO, ceder o transferir la presente locación, o subarrendar el inmueble, sea total o parcialmente so pena de rescisión del mismo.

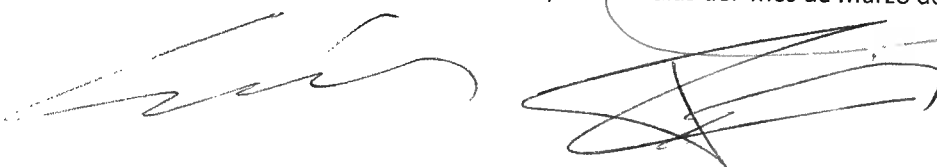
DECIMA CUARTA: A todos los efectos del presente contrato, LAS PARTES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Concepción, renunciando a otro fuero de excepción, incluido el Federal, ratificándose los domicilios enunciados en el presente contrato, para las correspondientes notificaciones, intimaciones e interpelaciones judiciales o extrajudiciales que LAS PARTES se dirijan con motivo del presente contrato.

DECIMA QUINTA: Queda acordado que para el caso de abandono manifiesto de la locación, EL LOCADOR podrá penetrar directamente en el inmueble locado con oficial público a tomar razón del estado del bien, debiendo realizar prolijo inventario de las cosas de EL LOCATARIO y pudiendo continuar con la tenencia del mismo, hasta el pronunciamiento judicial definitivo.

DECIMA SEXTA: Los gastos e sellado del presente contrato, serán a cargo exclusivo de EL LOCATARIO.

En prueba de conformidad se suscriben 2 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 21 días del mes de Marzo de 2017.

X



 DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS TUCUMÁN F.950 Impuesto de Sellos Declaración Jurada	 <i>Agustín Pando</i> 30070532 Firma	USO DGR (no implica presentación) No exhibe original del instrumento que da origen a esta declaración jurada. VISADO POR: Original / Rectificativa 0 Fecha Vencimiento 05/04/2017 Obligación 705170330607 Hoja/s 1 / 1		
IMPUESTO DE SELLOS				
Intervinientes - Sujeto/s pasivo/s				
1. PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN		CUIT/CUIL/DNI 20330678705		
2. ROLANDO NICOLAS TERAN		20069967095		
Domicilio de el/los sujeto/s pasivo/s				
1. MARIANO MORENO 1531 - CONCEPCION - TUCUMAN				
2. MARIANO MORENO 1542 - CONCEPCION - TUCUMAN				
DETERMINACION DEL IMPUESTO				
Fecha Otorgamiento 21/03/2017		Fecha Vencimiento 05/04/2017		
		Fecha de Pago 05/04/2017		
Instrumento Gravado				
Otorgamiento:				
Código	Naturaleza del acto/ contrato/ operación/ Base imponible (BI)	Exención	Alícuota	Importe
55	Contratos de locación y sublocación de inmuebles con destino distinto a viviendas (incluye arrendamientos rurales) BI \$ 312.000,00	-	2%	6.240,00
 203306787051703306070001000211703210000000000000624000013		Impuesto de Sellos		6.240,00
		Recargo		0,00
		Hojas (2)		0,90
		Total a Ingresar		6.240,90
IMPORTE EN LETRAS: SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA CON 90/100				
Versión 1.0				

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente Declaración Jurada utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la DGR, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

F.600

Código de Pago Electrónico

Obligación

Comprobante para el Pago

705170330607

Rubro I - Imputación del Pago - Impuesto

Código	Denominación
52	Sellos

Rubro - Concepto de Pago

Código	Denominación
35	Instrumento de Sellos

Código	Denominación
001	...
002	...
003	...
004	...
005	...
006	...
007	...
008	...
009	...
010	...
011	...
012	...
013	...
014	...
015	...
016	...
017	...
018	...
019	...
020	...
021	...
022	...
023	...
024	...
025	...
026	...
027	...
028	...
029	...
030	...
031	...
032	...
033	...
034	...
035	...
036	...
037	...
038	...
039	...
040	...
041	...
042	...
043	...
044	...
045	...
046	...
047	...
048	...
049	...
050	...
051	...
052	...
053	...
054	...
055	...
056	...
057	...
058	...
059	...
060	...
061	...
062	...
063	...
064	...
065	...
066	...
067	...
068	...
069	...
070	...
071	...
072	...
073	...
074	...
075	...
076	...
077	...
078	...
079	...
080	...
081	...
082	...
083	...
084	...
085	...
086	...
087	...
088	...
089	...
090	...
091	...
092	...
093	...
094	...
095	...
096	...
097	...
098	...
099	...
100	...

Rubro III - Tipo de Moneda e Importes

Código	Tipo de Moneda	Importe
1	Efectivo	6.240,90

Importe a depositar 6.240,90

Código	Tipo de Moneda	Importe
--------	----------------	---------

Importe a depositar

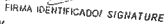
Periodo		Fecha de Pago	Importe Total a Depositar	SON PESOS
Anticipo	Año	05/04/2017	6.240,90	seis mil doscientos cuarenta con 90/100

(*) Este talón sellado es válido como comprobante de pago. Si el banco le entrega un ticket como comprobante de pago, abróchelo al presente. Sólo será válido acompañado por el mismo.



520035017042650201704050000000000624090000000000000000090005

COMPROBANTE PARA EL CONTRIBUYENTE



PULGAR

IDARG33067870<O<<<<<<<<<<<<<<<
8704142M3105032ARG<<<<<<<<<<<<<4
TERAN<<PABLO<NICOLAS<GABRIEL<<



DIRECCIÓN GENERAL
DE RENTAS
TUCUMÁN

F.950

Impuesto de Sellos
Declaración Jurada

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

USO DGR (no implica presentación)

No exhibe original
del instrumento que
da origen a esta
declaración jurada.
VISADO POR:

Original / Rectificativa

Fecha Vencimiento

0

16/03/2018

Obligación

Hoja/s

705180306813

1 / 1

IMPUESTO DE SELLOS

Intervinientes - Sujeto/s pasivo/s

CUIT/CUIL/DNI

1. TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL

20330678705

2. TERAN GONZALO ALBERTO

20255411609

Domicilio de el/los sujeto/s pasivo/s

1. MARIANO MORENO 1531 - CONCEPCION - TUCUMAN

2. MARIANO MORENO 1550 - CONCEPCION - TUCUMAN

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO


Fecha Otorgamiento 01/03/2018

Fecha Vencimiento 16/03/2018

Fecha de Pago 16/03/2018

Instrumento Gravado

Otorgamiento:

Código	Naturaleza del acto/ contrato/ operación/ Base imponible (BI)	Exención	Alícuota	Importe
55	Contratos de locación y sublocación de inmuebles con destino distinto a viviendas (incluye arrendamientos rurales) BI \$ 365.400,00	-	2%	7.308,00
 203306787051803068130001000311803010000000000000730800018		Impuesto de Sellos		7.308,00
		Recargo		0,00
		Hojas (3)		1,35
		Total a Ingresar		7.309,35

IMPORTE EN LETRAS: SIETE MIL TRESCIENTOS NUEVE CON 35/100

Versión 1.0

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente Declaración Jurada utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la DGR, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

11/3/18

IMPORTE DE LA VENTA	
7.051.803,06813	
7.309,35	

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

Entre el Sr. **PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN**, argentino, mayor de edad, DNI N° 33.067.870, con domicilio real en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta de Tucumán, en adelante **EL LOCADOR**, por una parte y el Sr. **GONZALO ALBERTO TERAN**, argentino, mayor de edad, DNI N° 25.141.160, con domicilio en calle Moreno N° 1550, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, Pvcia de Tucumán, quien lo hace como Co Administrador de la **SUCESION DE RODOLFO NICOLAS TERAN**, en adelante **EL LOCATARIO**, por la otra, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION que se registrá por las cláusulas y condiciones que se proponen a continuación:

PRIMERA: PERSONERIA: El Sr. Pablo Nicolás Gabriel Terán concurre a este acto por sus propios derechos, como titular del Inmueble objeto de este contrato mientras que el Sr. Gonzalo Alberto Terán lo hace en su carácter de Co Administrador de la Sucesión de Rodolfo Nicolás Terán, conforme designación judicial que obra en los autos caratulados TERAN RODOLFO NICOLAS S/ SUCESION. EXPTE N° 1970/17, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones II° Nominación, del centro judicial Concepción.-

SEGUNDA: El locador dice que CEDE EN LOCACION a favor del locatario y éste acepta en el estado visto que se encuentra, un local ubicado en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción, compuesto de un salón comercial, oficinas de administración, sanitarios y depósito, Padrón Catastral N° 151.719. El Inmueble locado se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, lo que es admitido por el locatario por resultar este contrato renovación de vínculo anterior y ser conocido para el arrendatario. Se hace constar que el Locador tiene su vivienda en la planta alta de inmueble locado, ocupando una superficie de 50 m2, por lo que existen ingresos comunes a la propiedad lo que es conocido y aceptado por el Locatario.-----

16

SEGUNDA: El plazo estipulado es de 12 (doce) meses, contados a partir del 01 de Marzo de 2018, por lo que su vencimiento operará, indefectiblemente, el día 28 de Febrero de 2019, fecha en la cual el LOCATARIO queda constituido en mora en entregar el inmueble locado al propietario, sin necesidad de interpelación previa, libre de ocupantes y con todas las mejoras efectuadas. En caso de falta de entrega tempestiva por parte del Locatario este será responsable de los daños y perjuicios que tal omisión provoque al locador por la indisponibilidad del inmueble.-----

TERCERA: EL PRECIO de la locación se estipula en la suma de \$ 29.000 (Pesos Veintinueve mil) mensuales, para los primeros 6 meses de contrato; y de \$ 31.900 (Pesos Treinta y Un Mil Novecientos) para los 6 meses finales, los que serán abonados en la moneda de curso legal en el país y por adelantado del uno al diez de cada mes en el domicilio del locador. Se estipula por las partes que la falta de pago tempestivo ocasionará al locatario un recargo de \$ 500 diarios que se computará desde el día 11 de cada mes.-----

CUARTA: El alquiler se pacta por período de mes entero y aunque el Locatario desocupare el mismo antes de finalizar el mes en curso, abonará íntegramente el cánón pactado.-----

QUINTA: El inmueble es entregado en excelente estado de conservación y de uso por lo que el Locatario será responsable de los daños y desgastes que sufra el mismo por el mal uso que de él se hiciere y en referencia exclusiva a la fracción entregada en locación no pudiendo ser responsabilizado por los daños que sucedan en la fracción ocupada por el Locador, ni siquiera los acontecidos durante el horario comercial.-----

SEXTA: El Locador no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudiere ocasionarle al Locatario, familiares o terceros, los desprendimientos, incendios o cualquier otro accidente producido en la propiedad.-----

SEPTIMA: Se estipula que la falta de pago de dos mensualidades consecutivas de alquiler o tres intercaladas, operará la mora de pleno derecho automáticamente sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, dando derecho al Locador de rescindir unilateralmente el contrato, accionar por obro de los alquileres adeudados, por los daños y perjuicios producidos, cualesquiera sean estos y exigir el inmediato desalojo del inmueble sin perjuicio de la aplicación del pago de los intereses bancarios que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento de documentos a 30 días. El interés será calculado desde el primer mes hasta el día de su efectivo pago y deberá abonarse conjuntamente con el pago del canon locativo.-----

OCTAVA: El Locatario destinará el inmueble locado al ejercicio de su actividad comercial (venta de repuestos del automotor) y no podrá sin autorización expresa y por escrito del Locador, realizar los siguientes actos: a)- Prestar, ceder o transferir el presente contrato y/o el inmueble locado; b)- Locar o sublocar el inmueble o disponer de él, ya sea a título oneroso o gratuito; c)- Cambiar el destino del mismo; d)- Realizar mejoras en él salvo las necesarias y útiles, las que quedarán en beneficio del inmueble. Las mejoras que puedan retirarse sin dañar el inmueble se las llevará el Locatario (Ej. Equipos de aire acondicionado, toldos, cortinas, etc) debiendo acondicionar el bien de manera de restituirlo en el mismo estado recibido, con más las reformas practicadas. Los deterioros estructurales del inmueble serán a cargo del Locador. En ambos casos el Locatario debe permitir al Locador el control de los daños que se produjeran al solo efecto de verificar tanto la naturaleza como la magnitud de los mismos y su necesidad de reparación-----

NOVENA: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este acuerdo por parte del Locatario dará derecho al Locador para exigir judicialmente su cumplimiento o para declarar rescindido el presente contrato, sin necesidad de interpelación alguna, produciéndose la mora de pleno derecho, obligándose el Locatario a desalojar el inmueble en un plazo no mayor a 10 días desde la decisión del Locador.---

DECIMA: Mientras dure la locación y hasta tanto le fuere recibido el inmueble por el Locador, el Locatario deberá abonar los tributos que correspondan al ejercicio de su actividad comercial con motivo del contrato de marras así como los servicios de Energía eléctrica, agua y tasas municipales (alumbrado, barrido y limpieza) que consume. El Locatario no podrá dejar pendiente de pago ninguna obligación a su cargo al momento de la restitución del fundo a su propietario. Se obliga, asimismo, en dicha oportunidad a entregar al locador todos los recibos y/o comprobantes de pago de los servicios y obligaciones a su cargo, en tiempo y forma. Es también a cargo del Locatario la manutención y conservación de las instalaciones eléctricas y sanitarios que recibe.-----

DECIMA PRIMERA: El locatario podrá rescindir unilateralmente este convenio luego de transcurridos seis meses de la locación, obligándose a notificar al Locador su decisión en forma fehaciente y con una antelación no menor a 10 días de la fecha en que reintegrará el inmueble a su propietario.-----

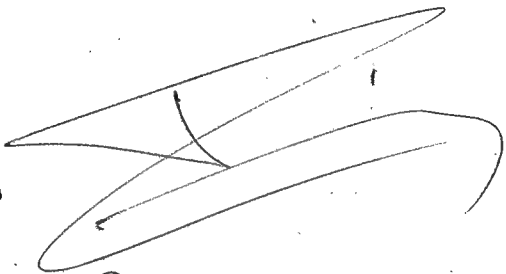
DECIMA SEGUNDA: En el caso de que el Locatario dejara el inmueble abandonado o depositare las llaves judicialmente, se compromete a abonar el alquiler hasta el día en que el Juzgado de la posesión real del inmueble a su propietario, completamente desocupado y de conformidad. La entrega de las llaves deberá justificarla el Locatario con documento escrito emanado del Locador, siendo éste el único medio liberatorio de la carga acá estipulada.-----

DECIMA TERCERA: Para el supuesto de vencimiento del contrato sin que EL LOCATARIO haga efectiva entrega de inmueble, o una vez dispuesta la rescisión del presente por parte del Locador, la permanencia de Locatario en el inmueble se entenderá como mera tolerancia del Locador sin que ello otorgue derecho al Locatario, ni que haga presumir su reconducción, prórroga o cualquier negocio que no reciba concreción por escrito y su condición será la de un mero precarista con obligación de desalojar.-----

DECIMA CUARTA: Los gastos de sellados del presente instrumentos serán soportados en partes iguales por los contratantes.-----

DECIMA QUINTA: Para todo conflicto judicial o extrajudicial que diera lugar este contrato las partes constituyen domicilios en los consignados supra, donde se tendrán por válidas y vinculantes todas las notificaciones y/o citaciones que se cursaren. Asimismo, las partes deciden someterse, voluntariamente, a la jurisdicción ordinaria de los tribunales del Centro Judicial Concepción, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.-----

En la ciudad de Concepción, a 01 días del mes de Marzo de 2018, se firman de conformidad dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, haciendo retiro cada parte de su réplica en este acto.-----



PABLO TERÁN

33067870



Terán Gonzalo Alberto

DNI 25.541.160

CUIT / CUIL

C.P.T. - LOTIPAGO

11/03/2019 12:55:53

Apellido y Nombre o Denominacion

500-007-2526

9818026

***5048.00

10302911-

F.600

Código de Pago Electrónico

Obligación

Comprobante para el Pago

705190309311

Rubro I - Imputación del Pago - Impuesto

Código

Denominación

52

Sellos

Rubro II - Concepto de Pago

Código

Denominación

35

Instrumento de Sellos

Código

Denominación

Rubro III - Tipo de Moneda e Importes

Código

Tipo de Moneda

Importe

1

Efectivo

5.048,00

Importe a depositar

5.048,00

Código

Tipo de Moneda

Importe

Importe a depositar

Periodo

Fecha de Pago

Importe Total a Depositar

SON PESOS

Anticipo

Año

25/03/2019

5.048,00

cinco mil cuarenta y ocho

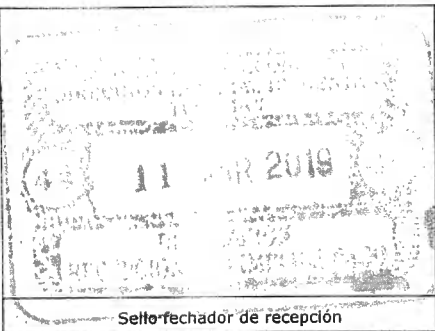
(*) Este talón sellado es válido como comprobante de pago. Si el banco le entrega un ticket como comprobante de pago, abróchelo al presente. Sólo será válido acompañado por el mismo.



5200350190340361619032500000000005048000000000000000090002

COMPROBANTE PARA EL CONTRIBUYENTE

F.950
(Nuevo Modelo)
Impuesto de Sellos
Declaración Jurada




USO DGR (no implica presentación)	
No exhibe original del instrumento que da origen a esta declaración jurada. VISADO POR:	
Original / Rectificativa	Fecha Vencimiento
0	23/03/2019
Obligación	Hoja/s
705190309311	1 / 1

IMPUESTO DE SELLOS

Intervinientes - Sujeto/s pasivo/s	CUIT/CUIL/DNI
1. TERAN, PABLO NICOLAS GABRIEL	20330678705
2. TERAN, GONZALO ALBERTO	20255411609
Domicilio de el/los sujeto/s pasivo/s	
1. MARIANO MORENO 1531 - CONCEPCION - TUCUMAN	
2. MARIANO MORENO 1550 - CONCEPCION - TUCUMAN	

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Fecha Otorgamiento	08/03/2019	Fecha Vencimiento	23/03/2019	Fecha de Pago	25/03/2019
--------------------	------------	-------------------	------------	---------------	------------

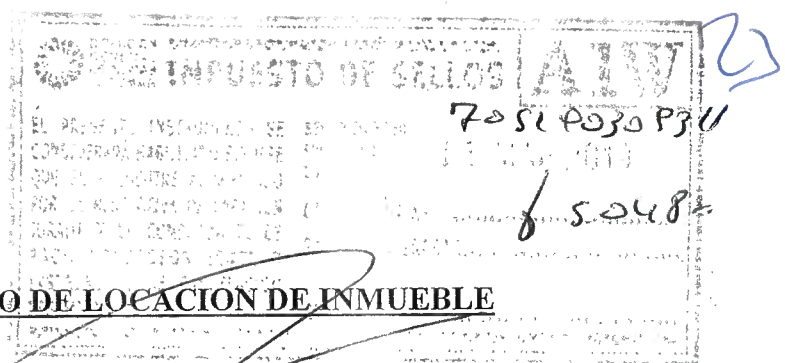
Instrumento Gravado		Otorgamiento:		
go	Naturaleza del acto/ contrato/ operación/ Base imponible (BI)	Exención	Alícuota	Importe
	Contratos de locación y sublocación de Inmuebles con destino distinto a viviendas (Incluye arrendamientos rurales) BI \$ 252.000,00	-	2%	5.040,00
 203306787051903093110001000411903080000000000000504000019		Impuesto de Sellos		5.040,00
		Recargo		0,00
		Hojas (4)		8,00
		Total a Ingresar		5.048,00
IMPORTE EN LETRAS: CINCO MIL CUARENTA Y OCHO				
Versión 1.0 - Release 2				

DUPLICADO CONTRIBUYENTE

Suscribe, _____, en carácter de titular/representante/apoderado (tachar lo que no corresponda) de TERAN, PABLO NICOLAS GABRIEL, declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente declaración jurada utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la DGR, sin omitir ni falsear dato alguno que deba ser, siendo fiel expresión de la verdad.

Firma y Aclaración

8/3/14



CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

Entre el Sr. **PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN**, argentino, mayor de edad, DNI N° 33.067.870, con domicilio real en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chichigasta de Tucumán, en adelante **EL LOCADOR**, por una parte y el Sr. **GONZALO ALBERTO TERAN**, argentino, mayor de edad, DNI N° 25.541.160, con domicilio en calle Moreno N° 1550, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chichigasta, Pvcia. de Tucumán, quien lo hace como Co Administrador de la **SUCESION DE RODOLFO NICOLAS TERAN**, en adelante **EL LOCATARIO**, por la otra, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION** que se registrá por las cláusulas y condiciones que se proponen a continuación:

(PRIMERA): PERSONERIA: El Sr. Pablo Nicolás Gabriel Terán concurre a este acto por sus propios derechos, como titular del Inmueble objeto de este contrato mientras que el Sr. Gonzalo Alberto Terán lo hace en su carácter de Co Administrador de la Sucesión de Rodolfo Nicolás Terán, conforme designación judicial que obra en los autos caratulados TERAN RODOLFO NICOLAS S/ SUCESSION. EXPTE N° 1970/17, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones II° Nominación, del centro judicial Concepción.-

SEGUNDA: El locador dice que CEDE EN LOCACION a favor del locatario y éste acepta en el estado visto que se encuentra, un local ubicado en calle Moreno N° 1531, de la ciudad de Concepción, compuesto de un salón comercial, oficinas de administración, sanitarios y depósito, Padrón Catastral N° 151.719. El Inmueble locado se encuentra ocupado por el locatario en virtud de contrato de fecha 01/03/2018, por lo que el presente es reconducción de dicho negocio. Permanece el bien en perfecto estado de uso y conservación, lo que es admitido por el locatario por resultar este contrato renovación de vínculo anterior y ser conocido para el arrendatario. Se hace constar que el Locador tiene su vivienda en la planta alta de inmueble locado, ocupando una

24

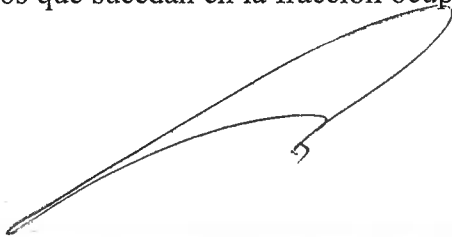
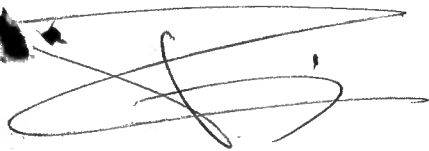
superficie de 50 m2, por lo que existen ingresos comunes a la propiedad lo que es conocido y aceptado por el Locatario.-----

TERCERA: El plazo estipulado es de 6 (seis) meses, contados a partir del 01 de Marzo de 2019, por lo que su vencimiento operará, indeliblemente, el día 31 de Agosto de 2019, fecha en la cual el LOCATARIO queda constituido en mora en entregar el inmueble locado al propietario, sin necesidad de interpelación previa, libre de ocupantes y con todas las mejoras efectuadas. En caso de falta de entrega tempestiva por parte del Locatario este será responsable de los daños y perjuicios que tal omisión provoque al locador por la indisponibilidad del inmueble. Las partes convienen de común acuerdo que cualquiera de ellas, en forma individual o conjunta, podrá presentarse ante el Juez con competencia en Documentos y Locaciones, del Centro Judicial Concepción, solicitando la homologación judicial del presente contrato. A tales fines se conviene conferir a este acuerdo el carácter de convenio de desocupación, de manera que el Locador, una vez homologado, podrá solicitar, en caso de incumplimiento del Locatario, que el Juez disponga el inmediato desahucio sin necesidad de recurrir a las acciones de desalojo.-----

CUARTA: EL PRECIO de la locación se estipula en la suma de \$ 42.000 (Pesos Cuarenta y Dos Mil), los que serán abonados en la moneda de curso legal en el país y por adelantado del uno al diez de cada mes en el domicilio del locador. Se estipula por las partes que la falta de pago tempestivo ocasionará al locatario un recargo de \$ 500 diarios que se computará desde el día 11 de cada mes.-----

QUINTA: El alquiler se pacta por período de mes entero y aunque el Locatario desocupare el mismo antes de finalizar el mes en curso, abonará íntegramente el cánón pactado.-----

SEXTA: El inmueble es entregado en excelente estado de conservación y de uso por lo que el Locatario será responsable de los daños y desgastes que sufra el mismo por el mal uso que de él se hiciere y en referencia exclusiva a la fracción entregada en locación no pudiendo ser responsabilizado por los daños que sucedan en la fracción ocupada por



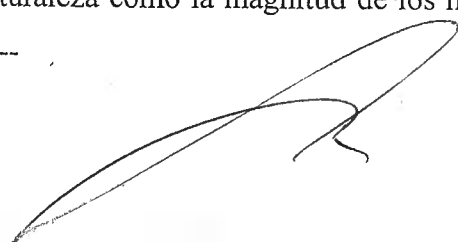
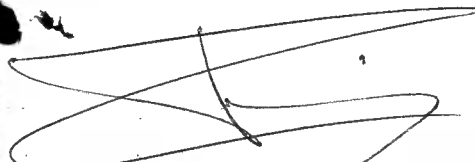
25

el Locador, ni siquiera los acontecidos durante el horario comercial.-----

SEPTIMA: El Locador no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudiere ocasionarle al Locatario, familiares o terceros, los desprendimientos, incendios o cualquier otro accidente producido en la propiedad.-----

OCTAVA: Se estipula que la falta de pago de dos mensualidades consecutivas de alquiler o tres intercaladas, operará la mora de pleno derecho automáticamente sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, dando derecho al Locador de rescindir unilateralmente el contrato, accionar por obro de los alquileres adeudados, por los daños y perjuicios producidos, cualesquiera sean estos y exigir el inmediato desalojo del inmueble sin perjuicio de la aplicación del pago de los intereses bancarios que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento de documentos a 30 días. El interés será calculado desde el primer mes hasta el día de su efectivo pago y deberá abonarse conjuntamente con el pago del canon locativo.-----

NOVENA: El Locatario destinará el inmueble locado al ejercicio de su actividad comercial (venta de repuestos del automotor) y no podrá sin autorización expresa y por escrito del Locador, realizar los siguientes actos: a)- Prestar, ceder o transferir el presente contrato y/o el inmueble locado; b)- Locar o sublocar el inmueble o disponer de él, ya sea a título oneroso o gratuito; c)- Cambiar el destino del mismo; d)- Realizar mejoras en él salvo las necesarias y útiles, las que quedarán en beneficio del inmueble. Las mejoras que puedan retirarse sin dañar el inmueble se las llevará el Locatario (Ej. Equipos de aire acondicionado, toldos, cortinas, etc) debiendo acondicionar el bien de manera de restituirlo en el mismo estado recibido, con más las reformas practicadas. Los deterioros estructurales del inmueble serán a cargo del Locador. En ambos casos el Locatario debe permitir al Locador el control de los daños que se produjeran al solo efecto de verificar tanto la naturaleza como la magnitud de los mismos y su necesidad de reparación-----

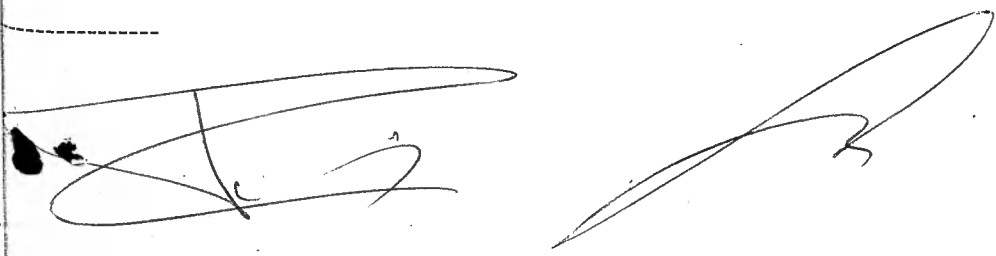


DECIMA: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este acuerdo por parte del Locatario dará derecho al Locador para exigir judicialmente su cumplimiento o para declarar rescindido el presente contrato, sin necesidad de interpelación alguna, produciéndose la mora de pleno derecho, obligándose el Locatario a desalojar el inmueble en un plazo no mayor a 10 días desde la decisión del Locador.-----

DECIMA PRIMERA: Mientras dure la locación y hasta tanto le fuere recibido el inmueble por el Locador, el Locatario deberá abonar los tributos que correspondan al ejercicio de su actividad comercial con motivo del contrato de marras, así como los servicios de Energía eléctrica, agua y tasas municipales (alumbrado, barrido y limpieza) que consuma. El Locatario no podrá dejar pendiente de pago ninguna obligación a su cargo al momento de la restitución del fundo a su propietario. Se obliga, asimismo, en dicha oportunidad a entregar al locador todos los recibos y/o comprobantes de pago de los servicios y obligaciones a su cargo, en tiempo y forma. Es también a cargo del Locatario la manutención y conservación de las instalaciones eléctricas y sanitarios que recibe.-----

DECIMA SEGUNDA: El locatario podrá rescindir unilateralmente este convenio luego de transcurridos tres meses de la locación, obligándose a notificar al Locador su decisión en forma fehaciente y con una antelación no menor a 10 días de la fecha en que reintegrará el inmueble a su propietario.-----

DECIMA TERCERA: En el caso de que el Locatario dejara el inmueble abandonado depositare las llaves judicialmente, se compromete a abonar el alquiler hasta el día en que el Juzgado de la posesión real del inmueble a su propietario, completamente desocupado y de conformidad. La entrega de las llaves deberá justificarla el Locatario con documento escrito emanado del Locador, siendo éste el único medio liberatorio de carga acá estipulada.-----



27

DECIMA CUARTA: Para el supuesto de vencimiento del contrato sin que EL LOCATARIO haga efectiva entrega de inmueble, o una vez dispuesta la rescisión del presente por parte del Locador, la permanencia de Locatario en el inmueble se entenderá como mera tolerancia del Locador sin que ello otorgue derecho al Locatario, ni que haga presumir su reconducción, prórroga o cualquier negocio que no reciba concreción por escrito y su condición será la de un mero precarista con obligación de desalojar.-----

DECIMA QUINTA: Los gastos de sellados del presente instrumentos serán soportados en partes iguales por los contratantes.-----

DECIMA SEXTA: Para todo conflicto judicial o extrajudicial que diera lugar este contrato las partes constituyen domicilios en los consignados supra, dónde se tendrán por válidas y vinculantes todas las notificaciones y/o citaciones que se cursaren. Asimismo, las partes deciden someterse, voluntariamente, a la jurisdicción ordinaria de los tribunales del Centro Judicial Concepción, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.-----

En la ciudad de Concepción, (a 08 días del mes de Marzo de 2019,) se firman de conformidad dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, haciendo retiro cada parte de su réplica en este acto.-----

PABLO NICOLAS GABRIEL TERÁN DNI 25.547.160
DNI 33067870

Terán Gonzalez Alberto

CERTIFICACION EN HOJA NOTARIAL N° 102017259. -
LIBRO 13 FOLIO 424

28



ACTUACION NOTARIAL PARA
CERTIFICACION DE FIRMAS



M 02617299
CE DO SE UN SI DO NU NU



01005 02617299-%

CONCEPCION, TUCUMAN, MARZO 08 DE 2019.-

En mi carácter de **ESCRIBANO PUBLICO TITULAR DEL REGISTRO Nº 66**, y en uso de las atribuciones, deberes y facultades que me confieren las leyes y reglamentaciones vigentes, **CERTIFICO: PRIMERO:** Que la/s FIRMA/ S que antecede/n, y obra/n en el documento al cual se anexa el presente, ha/n sido puesta/s en mi presencia por: **GONZALO ALBERTO TERAN D.N.I. Nº 25.541.160, PABLO NICOLÁS GABRIEL TERÁN, D.N.I. Nº 33.067.870;** quienes exhiben Documento Nacional de Identidad, expedidos por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, que tengo a la vista para este acto, de conformidad a lo normado por el Art. 306 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

SEGUNDO: que dicha/s persona/s manifiesta/n, actuar a título: **PERSONAL** -----

TERCERO: que el/los requerimiento/s respectivo/s ha/n quedado formalizado/s simultáneamente, por medio de Acta Nº 484 - Folio Nº 484.- Libro Nº: 83. -----

CUARTO: Documento Presentado: **CONTRATO DE LOCACION.**-Instrumento no confeccionado en esta Escribanía.-----

FECHA DE EXPEDICION: 14/03/2019.- -----

SELLADO REPUESTO
POR DEPOSITO

Escritura pública
Nº 484 - Folio 484 - Libro 83
Tucumán



ACTUACION NOTARIAL PARA
CERTIFICACION DE FIRMAS



M 02617299
CE DO SE UN SI DO NU NU

23643757

29

CORREO ARGENTINO			CÓDIGO DE CLIENTE		
A.R. - CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE			DESTINATARIO		
PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN			GONZALO ALBERTO TERAN		
DOMICILIO			DOMICILIO		
MORENO N° 1531			MORENO N° 1550		
CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA
4146	CONCEPCION	TUCUMAN	4146	CONCEPCION	TUCUMAN
RECIBÍ CONFORME EL ENVÍO REFERENTE A ESTE AVISO					
FECHA		FIRMA DEL DESTINATARIO			
HORA					
ACLARACIÓN FIRMA DESTINATARIO					SELLO OFICINA DESTINO
FIRMA EMPLEADO QUE ENTREGA Y N° DE LEGAJÓ					
SELLO OFICINA ORIGEN					

CORREO ARGENTINO			OBLEA SUPERIOR DE ETIQUETA T&T		
CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE			DESTINATARIO		
PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN			GONZALO ALBERTO TERAN		
DOMICILIO			DOMICILIO		
MORENO N° 1531			MORENO N° 1550		
CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA
4146	CONCEPCION	TUCUMAN	4146	CONCEPCION	TUCUMAN

CONCEPCION, TUCUMAN, 9 DE AGOSTO DE 2019.-

En mi carácter de propietario del inmueble ubicado en calle Moreno 1531 me dirijo a Ud., en tanto co administrador del sucesorio de nuestro extinto padre, Don Rodolfo Nicolás Terán y en relación al contrato de locación que sobre dicho fundo celebramos en fecha 08/03/19; local dónde funciona el fondo de comercio de titularidad del causante. Por cláusula TERCERA de dicho negocio se convino la duración de la mentada locación en el plazo de seis meses habida cuenta de que el citado vínculo se vino renovando sin solución de continuidad, comenzando el 01/03/19 y venciendo el día 31/08/19. Por ello, siendo inminente el vencimiento del término locativo le comunico mi decisión; irrevocable, de no renovar la relación contractual que nos une debiendo proceder a la restitución del predio a esta parte en las condiciones pactadas en la mentada cláusula Tercera. La presente se remite bajo el único propósito de sostener el clima de cordialidad y buena voluntad que existe en la co administración de los negocios del sucesorio de modo de hacer efectiva la previsión contemplada en dicho artículo tercero, in fine, del contrato de marras para la hipótesis de negativa de su parte a la devolución. Sin otro particular, saludo a Ud. con el debido respeto. QUEDA UD.

NOTIFICADO.-

Doble por aquí

Doble por aquí

CD 019402947

HERNANDEZ VILCOSA
AUXILIAR - LP. 30271-2
AS - CONCEPCION - TUCUMAN



4010802101