

9/001/0010
A. 095. 096 F 032 - A 098 - F 033
L13



CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, Capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, el día 30 de Mayo de 2023 se celebra el presente Contrato de Locación, el cual tendrá vigencia desde el día 01 de Junio 2023 entre las partes que se indican y con las siguientes características en cuanto a las cláusulas que lo regirán.-

1.- PARTES CONTRATANTES:

LOCADORA: MARIA NANCY FERRERO MERCADER, DNI: 21.744.463, argentina, mayor de edad, con domicilio real en 9 de Julio 280 9° "A" Segundo Block de esta ciudad capital.-

LOCATARIO: LOPEZ LUCAS AGUSTIN, DNI:42.444.931, argentino mayor de edad, con domicilio en Av. Independencia 3200 B°Independencia Mza B L de esta ciudad capital.

2.- MANIFESTACION: La parte LOCADORA cede en Locación al LOCATARIO y esta acepta un INMUEBLE de su legitima propiedad, ubicado en calle Bolivar 2155 3° piso Dpto. "D-25" de esta ciudad, compuesto de: un dormitorio, cocina instalada (cuatro hornallas) con muebles bajo mesada. Un baño completo con ducha, inodoro, bidet y antebañó. Todo el inmueble se encuentra en condiciones óptimas de conservación y uso, como le consta al locatario, por haber realizado una vista previa.-

3.- DURACION: El contrato tendrá una duración de 36 meses, a partir del día 1° de Junio de 2023, Venciendo indefectiblemente el día 1° de Junio de 2026. La obligación de restituir el inmueble libre de ocupante por parte del inquilino operara de pleno derecho, por el mero vencimiento del plazo estipulado y sin

necesidad de requerimiento alguno por la parte locadora, bajo apercibimiento de desalojo.-

4.- PRECIO: El precio de esta Locación se fija en la suma de treinta y dos mil (\$32.000), correspondientes a los primeros doce meses de alquiler.

Para el segundo y tercer año el canon mensual será reajustado utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estatales (RIPTE). el mismo será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la república Argentina. La LOCADORA realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará al LOCATORIO, al menos diez (10) días corridos, antes que venza el pago del mes.


Todos estos pagos serán mensuales y consecutivos, pagaderos por mes de adelanto entre el primero y el décimo día de cada mes, generando su mora, una multa de Pesos quinientos (\$500) por día de atraso para el primer año de la locación de Pesos Mil (\$1000) para el 2do año y de pesos (\$2.000) para el tercer año.- **El lugar de pago del alquiler mensual** es el que el LOCADOR indique en forma fehaciente. Será Facultad del LOCADOR extender esta prerrogativa en la forma y modo que determine. El mero vencimiento del plazo hará incurrir a la LOCATARIA en mora de pleno derecho. Desde la firma del presente contrato la parte locataria toma posesión del inmueble que por este instrumento alquila, teniendo recibida de su propietaria las llaves del mismo.

5.- DESTINO: La propiedad objeto del presente contrato será destinado por el LOCATARIO exclusivamente a vivienda. El LOCATARIO no podrá darle otro destino, ceder la locación, sub-alquilar, ni

establecer tenencias precarias, ni compartir la locación sin el consentimiento escrito del LOCADOR donde la autorice expresamente. Estas prohibiciones se entienden como absolutas y se las considerara como causas de rescisión, otorgando derecho al LOCADOR a solicitar el desalojo del inmueble con más los daños y perjuicios pertinentes.-

6.- CONDICIONES GENERALES: A) **CONSERVACION DEL INMUEBLE:** Será a exclusivo cargo del LOCATARIO la conservación del bien objeto del contrato debiéndolo mantener en buenas condiciones de habitabilidad. Obligándose a restituirlo en las mismas condiciones en las que fue alquilado. Toda reparación o arreglo que sea necesario efectuar en el mismo, correrá por cuenta del LOCATARIO. Asimismo los mencionados, se obligan a cubrir todos los gastos ocasionados por fuerza mayor, caso fortuito, incluido INCENDIO. Exonerando de responsabilidad a la LOCADORA. No le será permitido efectuar ningún tipo de transformación o modificación salvo autorización escrita del LOCADOR. En caso de que se autorice por parte de la LOCADORA a la realización de alguna mejora, las mismas quedaran en beneficio de la propiedad, sin derecho a retribución a favor del LOCATARIO.

B) **TRANSFERENCIA:** queda expresamente prohibido al LOCATARIO ceder total o parcialmente el contrato o subalquilar el ámbito que se arrienda, quedando incluida en la prohibición la cesión de la mera tenencia del inmueble.- C) **CONDICION RESOLUTORIA:** EL LOCATARIO podrá transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, rescindir el contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a "EL LOCADOR" con una antelación mínima de treinta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. "EL LOCATARIO", de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma



equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho plazo. Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble locado se comprobare la existencia de desperfectos, averías y/u obstrucciones imputables a "EL LOCATARIO", éste quedará obligado a satisfacer el importe del alquiler mensual por todo el tiempo necesario que transcurra, hasta que los desperfectos o deterioros sean reparados. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si EL/LA LOCATARIO/A notifica al LOCADOR/A su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221 CCyCN).

D) SERVICIOS E IMPUESTOS: Son a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y Gas. Debiendo entregar los comprobantes originales debidamente abonados, siendo su incumplimiento causal de rescisión. La LOCATARIA, deberá afrontar el pago de gastos comunes del consorcio que se detallaran mensualmente. LA LOCADORA 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).

E) RENOVACIÓN: Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente a la otra, a negociar sobre la renovación de la locación. El silencio de EL/LA LOCADORA, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a la LOCATARIA a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar al LOCADOR/A (art. 1221 bis CCyCN)

7.- INSPECCION: EL LOCADOR: Se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble en forma periódica debiendo el LOCATARIO comunicarle cualquier daño o desperfecto que ocurriera en el mismo, dentro de las 24 horas de producido ya sea por su culpa, por el hecho de terceros, por caso fortuito o fuerza mayor.-


8.- HOMOLOGACION: Convienen las partes que el presente contrato de la locación podrá ser sometido a Homologación judicial por cualquiera de ellas, la que tendrá el carácter de sentencia y su cumplimiento podrá ser requerido en los mismos autos en que hubiera sido homologado y por vías de ejecución de sentencia. Homologado que fuere el contrato, convienen las partes que para el supuesto caso que el LOCATARIO incurriera en falta de pago de dos o más meses de alquiler, intimando que fuere el pago de los mismos de modo fehaciente y no satisfecho el requerimiento dentro de los plazos de la ley, la LOCADORA, previa notificación de la rescisión del contrato, podrá requerir el inmediato desalojo del inmueble, sin otra condición que acreditar aquellos extremos (intimación y rescisión) renunciando el inquilino a poner todo tipo de defensa, salvo la de pago total que deberá acreditar con instrumento escrito emanado por el acreedor o su representante.-

9.- TRIBUNALES COMPETENTES Y DOMICILIOS ESPECIALES: Los tribunales ordinarios de San Miguel de Tucumán, serán competentes para tender en cualquier cuestión que surja entre las partes con motivo del presente contrato, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las cosas y personas pudieran corresponder. Serán domicilios especiales para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del contrato los indicados los indicados más arriba.-


 


10.- FIANZA: Seguidamente, el Sr. GARCIA RODRIGO ROBERTO, DNI: 34.067.490 argentino, mayor de edad, con domicilio en Mzna. F Block 1 3 11 B° Oeste II San Miguel de Tucumán, se constituye como fiador, co-deudor solidario y principal pagador, renunciando a los beneficios de excusión y división, por la totalidad de las obligaciones a cargo del locatario en virtud del presente contrato. La fianza se extiende a todo monto que adeude el LOCATARIO al LOCADOR, sea en concepto de capital, intereses, multas, indemnizaciones, gastos de pintura y/o reparaciones y /o cualquier obligación originada en virtud de la locación convenida en el presente. Asimismo la fianza se extiende a todos los gastos, impuestos, costas, costos y honorarios profesionales que fuesen necesarios para la ejecución coactiva del presente. En el supuesto de ejecución judicial, el locador podrá ejecutar directamente al fiador y/o locatario en forma indistinta.-

En el lugar y fecha arriba indicados, firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-


LOPEZ LUCAS

42444934


GARCIA RODRIGO ROBERTO
34.067.490.


MARIA INES FERRERO
21744463



Click de Pago

Comprobante de pago

PODER JUDICIAL DE TUCUMAN TASA DE JUSTICIA

Importe \$ 4280,00

CFT 0% \$ 0

TOTAL \$ 4280,00

Fecha	Hora	Nro. Trans.
26/11/2024	19:03:04	314313003

Medio de pago	DNI
Visa Debito	29242339

Nro. de referencia
20241126190226TASAJUSTIC90740PJ1012345

Conceptos
3732/23: Tasa por presentación de Juicio (Apersonamiento)

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSÉRVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD



Click de Pago

Comprobante de pago
COLEGIO DE ABOGADOS DE TUCUMAN
CAPITAL

Importe	\$ 10000,00
CFT 0%	\$ 0
TOTAL	\$ 10000,00

Fecha	Hora	Nro. Trans.
26/11/2024	19:11:17	314313824

Medio de pago	DNI
Visa Debito	29242339

Nro. de referencia
20241126191036COLABOGTUC2857PJ1012353

Conceptos
3732/23: Bonos Profesionales Ley
5233 (Capital)

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD



Click de Pago

Comprobante de pago
CAJA DE PREV Y SEG SOC DE ABOG Y PRO

Importe \$ 28900,00

CFT 0% \$ 0

TOTAL \$ 28900,00

Fecha	Hora	Nro. Trans.
26/11/2024	19:18:51	314314566

Medio de pago	DNI
Visa Debito	29242339

Nro. de referencia
1277064

Conceptos
VARGAS LUIS OCTAVIO (MAT.
2379) —
3732/23 - JUICIOS SUMARIOS
\$ 28.900,00
ORDINARIOS —
SUMARISIMOS Y ESPECIALES
—

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSÉRVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD