Contrato de locación – Sarandí 31, piso 5º, Depto. “E” - CABA

En la Ciudad de Buenos Aires, al **primer día del mes de Noviembre del año 2014**, entre el Sr. Juan Augusto Capelle, titular del documento nacional de identidad nº24.127.301 en su carácter de Presidente de AJTRO SA, con domicilio legal en la Av. Santa Fe 2847, piso 8º, departamento “C”, CABA, en adelante denominado EL LOCADOR por una parte y por la otra el Sr. **Juan Carlos Paniagua, DNI Nº28.778.079, domiciliado en la calle Sarandí 31, piso 5º, departamento “E”** de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **teléfono 15-3653-3687,** **mail juam11@hotmail.com,** en adelante denominado EL LOCATARIO convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:-

**PRIMERA**: En fecha **primero de Noviembre de 2014**, EL LOCADOR da a EL LOCATARIO y éste acepta en tal concepto, LA LOCACION del inmueble ubicado en **Sarandí 31, piso 5º, departamento “E”** de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-------------------------------------------

**SEGUNDA**: el plazo de locación se estipula en dos (2.-) años a partir del **día 1º de Noviembre del año 2014**, de modo que vencerá indefectiblemente el **día 31 de Octubre del año 2016** por lo que la tenencia del inmueble se comprenderá transferida exclusivamente por dicho término.------------------

**TERCERA**: El precio total de la locación del alquiler del departamento, por los 2 años (24 meses), es de **PESOS noventa y tres mil ochocientos cuarenta ($93.840)** pagaderos de la siguiente manera: Para los primeros doce (12) meses de contrato la suma **de PESOS tres mil cuatrocientos, MÁS EXPENSAS ($3.400 + expensas**) mensuales y para los meses 13 al 24 sin parar la suma de **PESOS cuatro mil cuatrocientos veinte MÁS EXPENSAS ($4.420 + expensas**) mensuales. Dichos pagos que corresponderán a cuotas de alquiler mensual deberán hacerse por períodos adelantados, el primero de cada mes en el domicilio de EL LOCADOR. No obstante, podrá hacerse efectivo el pago, sin intereses punitorios ni compensatorios hasta el día diez (10) de cada mes inclusive, caso contrario la mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna. Producida la mora, los alquileres sufrirán un interés compensatorio del uno porciento (1%) diario acumulativo y un interés punitorio diarios el equivalente a dos (2-) veces la tasa regulada activa mensual que fija el Banco Central de la República Argentina para operaciones de descuento de documentos y una tasa compensatoria correspondiente sobre los montos en mora, pudiendo EL LOCADOR negarse a percibir la cuota correspondiente, si no es satisfecho también el importe de intereses compensatorios y punitorios que resultaren el atraso en el pago de la misma. La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. EL LOCADOR queda facultado para iniciar acciones legales por desalojo por falta de pago y ejecución de alquileres por la omisión por parte de EL LOCATARIO en el pago de UN MES de alquiler.-

**CUARTA**: INCUMPLIMIENTO: En cualquiera de los casos de incumplimiento de EL LOCATARIO, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas EL LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato de locación o resolverlo por culpa DE EL LOCATARIO y solicitar el inmediato desalojo y/o daños y perjuicios. En ambos casos y para el evento de que EL LOCATARIO dejare abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves deberá abonar a EL LOCADOR una multa igual al alquiler pactado de este la iniciación del juicio hasta el día en que EL LOCADOR tome la libre y efectiva posesión y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.-

**QUINTA**: EL LOCATARIO permitirá a EL LOCADOR o a alguno de sus representantes, siempre que lo soliciten previamente, el acceso al inmueble arrendado, todas las veces que éstos lo consideren necesario, previo aviso y con permiso de EL LOCATARIO. Asimismo con una anterioridad de 60 días a contar desde la fecha de extinción del presente, EL LOCADOR o sus representantes podrán colocar en la fachada del inmueble un cartel de venta o alquiler, así como ingresar al inmueble con futuros compradores o locatarios, previa coordinación de horarios con EL LOCATARIO.-

**SEXTA**: INTRANSFERIBILIDAD: el presente contrato de LOCACION es absolutamente intransferible y su transgresión se considerará especial causal de desalojo. Asimismo, le queda prohibido a EL LOCATARIO subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito, ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.-----------------------------

**SEPTIMA**: MODIFICACIONES: se encuentra terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, así como mejoras, las que deberán ser aprobadas previamente por escrito por EL LOCADOR o sus representantes y quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación sin derecho a retribución alguna por parte de EL LOCATARIO.------------------------------

**OCTAVA**: FALTA DE DEVOLUCION: Rigiéndose este contrato de LOCACION exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente, EL LOCATARIO deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni innovaciones de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte de EL LOCADOR para obtener el desalojo, EL LOCATARIO deberá abonar en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento (10%.-) del monto del alquiler pactado en la cláusula tercera, hasta que EL LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que la utilizada para el cobro de alquileres. En caso de que EL LOCADOR estimara que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega en término fueran superiores a la indemnización pactada, EL LOCADOR podrá reclamar éstos. Queda perfectamente aclarado que la permanencia de EL LOCATARIO en el inmueble locado, después de vencido el contrato en ningún caso, incluso cuando fuera por voluntad de EL LOCADOR, no conformará tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.-------------------------------------------------------------------------

**NOVENA**: La violación por parte de EL LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho a EL LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. Se establece este derecho para EL LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de una (1) mensualidad de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.-

**DECIMA**: El Sr. **Miguel Ángel Paniagua**, **con DNI. Nº12.232.971 y la Sra. Rosario Antonia Fernández, con DNI Nº13.265.467, ambos con domicilio en la calle Camelia 833, Alte. Brown, Provincia de Buenos Aires, y la Srta. Analía Casabianca, con DNI Nº27.383.920, con domicilio en la calle Hipòlito Yrigoyen 1985, PBº2 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,** se constituyen en LOS GARANTES y en fiadores solidarios y principales pagadores**,** renunciando en este acto al beneficio de exclusión y división, así como a recusar sin causa; aceptando ser deudores directos de todas las obligaciones que asume EL LOCATARIO en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que EL LOCADOR se dé por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y dé por pagadas todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto EL LOCATARIO. Subsistirán también sus obligaciones aun después del vencimiento de este contrato si EL LOCATARIO continuara ocupándolo por cualquier motivo aún con eventual acuerdo de EL LOCADOR, por cuanto consideran que el art. 1582 bis no es de orden público. Especialmente se establece que LOS GARANTES responderán por las sumas fijadas en las cláusulas CUARTA y OCTAVA del presente, incluso si por cualquier disposición legal futura EL LOCADOR se viera precisado a tolerar una prórroga de la LOCACION en cualquier condición. También por las costas, gastos y honorarios que pudieran devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisada a iniciar EL LOCADOR, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado EL LOCATARIO y podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. El Sr. **Miguel Ángel Paniagua**, **con DNI. Nº12.232.971 y la Sra. Rosario Antonia Fernández, con DNI Nº13.265.467, ambos con domicilio en la calle Camelia 833, Alte. Brown, Provincia de Buenos Aires** otorgan en garantía un inmueble de su propiedad sito en la calle Camelia 833 entre 23 y 24, hoy calles Alelí y Caléndula, Localidad de San Francisco Solano, Partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires UF 3 PLANTA BAJA entre Pichincha y Pasco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. NOMENCLATURA CATASTRAL: III-Q-24-3, PARTIDA Nº 18.945, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. La **Srta. Analía Casabianca, con DNI Nº27.383.920, con domicilio en la calle Hipòlito Yrigoyen 1985, PBº2 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** otorgan en garantía los haberes que percibe de AMAFREN S.A., con domicilio en Av. Juan de Garay 523, piso 6º departamento “C”. LOS GARANTES manifiestan su expresa conformidad con los términos del presente contrato.-

**DECIMO PRIMERA**: **SERVICIOS, IMPUESTOS Y EXPENSAS**: Son a cargo de EL LOCATARIO los siguientes servicios correspondientes al inmueble objeto del presente: EDESUR, METROGAS, TELEFONICA (los que deben ser colocados a nombre de EL LOCATARIO dentro de los cinco primeros días de la locación, bajo apercibimiento de aplicarse una multa de pesos diez ($ 10) por cada día de demora), asumiendo el compromiso de costear todos los gastos, timbrados y honorarios que fueren necesarios efectuar al igual que las modificaciones edilicias (si hicieran falta) a fin de obtener el alta de los servicios detallados a su nombre. También se encuentran a cargo de EL LOCATARIO: INMOBILIARIO Y ALUMBRADO, BARRIDO Y LIMPIEZA (Rentas de la ciudad de Buenos Aires), Aguas y saneamientos argentinos S.A. (AYSA) Y EXPENSAS. Se deja especialmente aclarado que en caso de tributarse en el futuro, el impuesto al Valor agregado IVA sobre el precio del alquiler, el mismo deberá ser abonado por EL LOCATARIO, de manera que el alquiler que percibe EL LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, EL LOCATARIO entregar a EL LOCADOR o a sus representantes, los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que crearen el futuro. EL LOCATARIO asume la obligación de solicitar libre deuda en EDESUR, METROGAS, TELEFONICA, RENTAS Y ABL, AYSA, CONS. DE PROP. Y exhibirlos a EL LOCADOR bajo constancia firmada por el mismo. Dicha obligación deberá ejecutarse dentro del lapso de siete (7.-) días previos al vencimiento del presente contrato.-

**DECIMO SEGUNDA**: a todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones, y se someten a la justicia ordinaria en lo civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles. Asimismo, EL LOCATARIO y LOS GARANTES renuncian expresamente a recusar sin causar el juez interviniente. Las partes fijan la caución real prevista por el art. 684 bis del código procesal civil y comercial a cargo de EL LOCADOR, en un depósito judicial equivalente a la misma cifra dada por EL LOCATARIO en carácter de depósito de garantía, en el presente. Las partes asesoradas por sus respectivos abogados, aceptan expresamente someterse al régimen de desalojo de la ley 25488 (art. 680 ter y 684 bis del CPCCN) el cual consideran que respeta la garantía de la defensa en juicio conforme al art. 18 de la constitución nacional. Asimismo aceptan que el eventual juicio de desalojo trámite por el procedimiento sumarísimo arreglado por el CPCCN.-

**DECIMO TERCERA**: EL LOCADOR queda exonerado de responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera sufrir EL LOCATARIO o terceros por caso fortuito, fuerza mayor, incendios, hurtos, robos, asaltos, revueltas, aglomeraciones, tumultos, inundaciones, destrucciones o deterioros totales o parciales de la propiedad locada.-

**DECIMO CUARTA**: DEPÓSITO: en garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, EL LOCATARIO entrega en este acto la suma de **PESOS CINCO MIL CIEN ($5.100)** en concepto de depósito, sirviendo este contrato como recibo. La suma entregada en depósito en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni se podrá solicitar su imputación a tal concepto en caso de desalojo, salvo que EL LOCADOR así lo decida. Este depósito será reintegrado en los mismos términos que se estipulan en la cláusula DECIMO SEPTIMA.-

**DECIMO QUINTA**: ESTADO DEL BIEN LOCADO: EL LOCATARIO recibe el inmueble en excelente estado general, comprometiéndose a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones de funcionamiento y conservación. Si al vencimiento o terminación anticipada del presente contrato, el inmueble no fuera entregado en las condiciones antedichas, EL LOCADOR podrá imputar el depósito detallado en la cláusula anterior a la reparación que deba efectuarse. EL LOCATARIO tiene a su cargo el mantenimiento imprescindible de las instalaciones de luz, gas y agua del inmueble.-

**DECIMO SEXTA**: DESTINO DE LA LOCACION: EL LOCATARIO destina el inmueble para vivienda propia, no pudiéndole dar otro destino por causa alguna. La falta de cumplimiento será causal de rescisión, sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.-

**DECIMO SEPTIMA**: ENTREGA DE LAS LLAVES: al finalizar el tiempo por el que fue celebrado el contrato la entrega de las llaves de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado de EL LOCADOR o sus representantes, no admitiéndose otro medio de prueba. Asimismo en el momento de reintegrar el inmueble arrendado EL LOCATARIO se obliga a depositar en manos de EL LOCADOR y en dinero efectivo –siempre y cuando no haya colocado los servicios a su nombre- la suma que corresponda al doble de los importes abonados por las últimas facturas liquidadas a EL LOCATARIO correspondientes a: METROGAS, AYSA, TELEFONICA, a efectos de liquidar los saldos pendientes por facturación de servicios. Este depósito y el referido en la cláusula DECIMO QUINTA estarán sujetos a liquidación dentro de los sesentas (60.-) días siguientes a la fecha de recepción efectiva y definitiva de las llaves del inmueble locado. Si EL LOCATARIO consigna las llaves, adeudará a EL LOCADOR el alquiler fijado más los intereses devengados hasta el día en que EL LOCADOR acepte la consignación o se le dé la posesión del inmueble sin que dicha recepción menoscabe el derecho de EL LOCADOR de exigir el pago de las penalidades pactadas por esta circunstancia.-

**DECIMO OCTAVA**: se conviene que EL LOCATARIO bajo ningún punto de vista podrá: a) ceder o transferir los derechos del presente contrato, dado que el mismo tiene el carácter de intransferible, b) permutar, transferir o subarrendar total o parcialmente el inmueble que arrienda, o autorizar su uso por terceros, c) donar, vender, ni aportar en sociedad este contrato so pena de resolverse el mismo atento a las prohibiciones establecidas, d) darle cualquier otro uso o destino que no sea el aquí estipulado, e) realizar EL LOCATARIO o personas de su dependencia y/o responsabilidad actos delictuosos, reñidos con la moral y las buenas costumbres, escándalos, faltas de decoro, actos deshonestos o actividades prohibidas en general, f) realizar obras, trabajos, modificaciones u operaciones que signifiquen alteración estructural del inmueble, g) realizar depósitos en el inmueble arrendado de mercaderías u objetos que signifiquen peligro, amenaza o mero perjuicio para el inmueble o la salud, tranquilidad y seguridad pública, h) tener animales de cualquier tipo y especie.-

**DECIMO NOVENA**: REPARACIONES: EL LOCATARIO dará inmediata cuenta a EL LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndose a la misma o sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando ésta juzgue necesario su inspección y permitirá todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna.-

**VIGESIMA**: EL LOCATARIO podrá resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a EL LOCADOR con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.-

En prueba de conformidad, se firman tres (3.-) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. Se deja constancia de que cada parte retira su ejemplar. -----