

CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA

El presente Contrato de Alquiler de Vivienda permanente (en adelante el "Contrato") se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fecha 26 de diciembre de 2024 entre las siguientes partes (en conjunto las "**Partes**" e individualmente cada "**Parte**");

CLAUDIO OMAR GOMEZ, DNI: 12.248.144, teléfono de contacto: 1149931115 y domicilio físico en Jufré 429, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de ahora en adelante la "**Locadora**".

Por la otra, **DIEGO EMILIO EBRETCH**, DNI: 28.246.437, teléfono de contacto: 11 3160-7412, y domicilio físico a los fines del presente Contrato en el "Inmueble Locado", de ahora en adelante la "**Locataria**".

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO

1.1. La parte Locadora cede en locación a la Locataria el "**Inmueble Locado**" sito en: Los troncos country club, lote 102, ciudad de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

1.2. El Inmueble Locado cuenta con las siguientes instalaciones:

Casa de 5 ambientes amoblada, 2 baños completos y 1 toilette. Galería cubierta.

1.3. El destino de la presente locación es exclusivamente para vivienda, no pudiendo ser modificado ni siquiera en forma temporaria sin el expreso y escrito consentimiento de la Locadora.

1.4. La Locataria recibe la locación del Inmueble Locado en conformidad, por haberlo revisado con anterioridad. Como contraprestación se obliga a pagar el canon locativo correspondiente según lo que se establece en el presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- PLAZO

2.1. La duración del presente Contrato será de un mes. La misma empezará a contar desde el mismo día en que se firma este Contrato, por lo que su vencimiento se producirá de pleno derecho e indefectiblemente el día 31 de enero de 2025, fecha en la que la Locataria deberá restituir el Inmueble Locado a la Locadora, totalmente libre de cosas y/o personas que de ella dependan o que ella hubiera puesto, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, en las mismas buenas condiciones en que lo recibe.

CLÁUSULA TERCERA.- PRECIO

3.1. El precio de la locación quedará integrado por el valor del canon locativo con más los restantes conceptos que deba abonar la Locataria de manera periódica en función de lo establecido en el presente Contrato.

3.2. Las partes convienen un "Canon Locativo" de **US\$2.000** (Dólares estadounidenses dos mil), pagaderos únicamente en dicha moneda, en concordancia con lo establecido por los artículos 250 y 251 del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, modificatorios de los artículos 765 y 766 del Código Civil y Comercial de la Nación, que deberá ser abonado de forma íntegra y por adelantado **mensualmente** entre los días 1 a 30 de cada mes.

3.3. El Canon Locativo deberá abonarse en efectivo. Las Partes deberán acudir por sí o por intermedio de un tercero al domicilio de pago a los fines de concretar el pago/cobro de las sumas debidas en concepto de Canon Locativo. Deberán hacerlo en una fecha y hora que pacten, conveniente para ambas y dentro de los límites legales y contractuales. El domicilio de pago queda establecido en: JTCC. En el mismo acto, la Locadora extenderá a la Locataria la factura electrónica correspondiente.

3.4. La Locadora extenderá a la Locataria la factura electrónica correspondiente por cada suma que le corresponda percibir.

3.5. En caso de que el plazo pactado para el pago finalizara en un día feriado o inhábil, el mismo deberá efectuarse el día hábil inmediatamente anterior al vencimiento.

CLÁUSULA CUARTA.- INTERESES Y FALTA DE PAGO

4.1. Las Partes acuerdan la mora automática para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que la Locataria asume en este Contrato, la que se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. El incumplimiento por parte de la Locataria del pago del Canon Locativo como también de cualquier otra obligación a su cargo en este Contrato da derecho a la Locadora a cobrar un interés punitivo diario del 1% del valor mensual del Canon Locativo, calculado por cada día de retraso hasta el efectivo pago, como así también permite la preparación de la vía ejecutiva. Al momento de abonar el Canon Locativo debido deberá también integrarse el valor correspondiente a este interés punitivo y la Locadora podrá rechazar cualquier pago que no esté integrado con el interés devengado hasta la fecha de pago.

4.2. La falta de pago del Canon Locativo por 2 (dos) meses consecutivos dará derecho a la Locadora a demandar el desalojo de la Locataria respecto del Inmueble

Locado, previa intimación por medio fehaciente y por un plazo de 10 (diez) días a que integre las sumas debidas.

CLÁUSULA QUINTA.- CESIÓN Y SUB-LOCACIÓN

5.1. La cesión del Contrato o cualquier derecho u obligación derivada del mismo por parte de la Locataria, así como el subalquiler del Inmueble Locado o cualquier parte de éste, queda estrictamente prohibido sin la autorización previa y por escrito de la Locadora, independientemente de que sea a título gratuito u oneroso. Dicha autorización deberá ser contestada dentro de los 5 días hábiles de solicitada por parte de la Locataria.

5.2. Para solicitar esta autorización, la Locataria deberá comunicarse por escrito con la Locadora indicando su intención de ceder o sublocar el Inmueble Locado, individualizando a la persona o entidad con quien pretende contratar (cesionaria o sublocataria) y los términos generales de dicha contratación. El silencio de la Locadora en el mencionado plazo de 5 días hábiles se interpretará como una negativa a llevar adelante dicha contratación.

5.3. También se encuentra prohibido para la Locataria dar el Inmueble Locado en préstamo a terceras personas y permitir su ocupación por ellas en carácter alguno, sin perjuicio de las modificaciones en la conformación del grupo familiar de la Locataria que pudieran suceder durante la vigencia de este Contrato.

CLÁUSULA SEXTA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS

6.1. La Locataria se obliga a:

1) Abonar los servicios públicos de que goza el Inmueble Locado, como así también otras cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del mismo. A estos fines, se deja constancia de que el Inmueble Locado cuenta con los siguientes servicios públicos habilitados:

Expensas luz agua gas internet

2) Transferir a su nombre y cargo la titularidad de los servicios públicos de que goza el Inmueble Alquilado, dentro de los 30 días corridos de haber tomado posesión del mismo y abonar su suministro en tiempo y forma hasta la fecha de entrega del Inmueble Locado, en la que deberá presentar el correspondiente libre deuda.

3) Presentar los comprobantes de pago originales al momento de abonar cada Canon Locativo y/o ante el requerimiento de la Locadora.

6.2. Al vencimiento de este Contrato, por el motivo que fuere, la Locataria no dará de baja los servicios de que goza el Inmueble Locado sino que volverá a transferir su titularidad a la Locadora o a la persona a quien esta indique, de modo de no perder la prestación de los mismos.

6.3. El pago de estas obligaciones integra el precio total de la locación del Inmueble Locado junto con el Canon Locativo, por lo que su falta de pago dará derecho a la Locadora a demandar el desalojo en los mismos términos que lo establecido para la omisión del pago del Canon Locativo, con más la acción de cobro de pesos, daños y perjuicios, lucro cesante, intereses y demás perjuicios y costas. La Locadora podrá no aceptar el pago del Canon Locativo en curso y considerar en mora a la Locataria cuando no hubiera abonado sus otras obligaciones y presentado los comprobantes de pago correspondientes.

6.4. Será obligación de la Locadora abonar las cargas y contribuciones que graven al Inmueble Locado, tales como el impuesto inmobiliario, tasas municipales y/u otras que pudieran corresponder según el caso.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- ESTADO DEL INMUEBLE

7.1. La Locadora entrega en este mismo acto, y la Locataria recibe de ella, la tenencia del Inmueble Locado, libre de personas y animales, junto con el mobiliario que se describe a continuación:

7.2. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación. Los techos, pisos y paredes externas e internas se encuentran pintados y limpios; las puertas externas e internas poseen sus respectivos picaportes, manijas y por lo menos un juego de llaves por cada una de ellas. Todas las ventanas se encuentran en buen estado, con sus vidrios sin roturas ni rayaduras, limpios y que abren y cierran correctamente.

7.3. El Inmueble Locado se entrega sin obligaciones exigibles e impagas respecto de ningún servicio.

7.4. La Locataria dispone de un plazo de 30 (treinta) días corridos contados desde la fecha de inicio del Contrato para revisar las condiciones del Inmueble Locado, sus instalaciones y demás accesorios. Las mejoras de mero mantenimiento que deban realizarse durante dicho plazo estarán a cargo de la Locadora, en cuyo caso la Locataria podrá proceder en la forma indicada en la cláusula "REPARACIONES Y MEJORAS" del presente. Vencido este plazo de 30 (treinta) días, regirán para todos los efectos las estipulaciones de dicha cláusula.

CLÁUSULA OCTAVA.- REPARACIONES Y MEJORAS

8.1. La Locataria tiene a su cargo únicamente las mejoras de mero mantenimiento, es decir, aquellos arreglos menores originados por el uso ordinario del Inmueble Locado (como pueden ser las reparaciones de cerraduras, canillas, etc.).

8.2. La Locadora tiene a su cargo únicamente el pago de las mejoras necesarias, es decir, aquellas reparaciones cuya realización es indispensable para la conservación del Inmueble Locado (como pueden ser las reparaciones por motivo de humedad, filtraciones, etc.), siempre que la necesidad de las mismas surja por cualquier causa no imputable a la Locataria.

8.3. En caso de que las reparaciones necesarias fueran urgentes, la Locataria deberá intimar mediante una comunicación fehaciente a la Locadora a que las realice dentro del plazo de 24 (veinticuatro) horas. Si las reparaciones necesarias no fueran urgentes, la Locataria deberá intimar a la Locadora a que realice las mismas dentro de un plazo no inferior a 10 (diez) días corridos, en ambos casos el plazo se cuenta a partir de la recepción de la intimación, de conformidad con el artículo 1201 del CCyC.

8.4. En caso de que la Locadora no contestara la comunicación enviada por la Locataria en los términos del párrafo anterior o se rehusara a realizar las reparaciones, la Locataria podrá efectuarlas por sí misma, a costa de la Locadora. Para ello, podrá realizarla por sí o contratar a un tercero para que efectúe dichas reparaciones, y el costo de las mismas será solventado por la Locadora, pudiendo la Locataria retener las sumas que hubiera abonado por este concepto. En este último caso, deberá notificar fehacientemente esta situación a la Locadora, conservar los comprobantes y facturas necesarias de los elementos adquiridos y la mano de obra empleada, y presentarlos ante la Locadora cuando abone el Canon Locativo posterior a que dichos desembolsos fueran efectuados.

8.5. Queda prohibido para la Locataria la realización de otras mejoras (mejoras suntuarias o de mero lujo), excepto que sean autorizadas por la Locadora en forma previa y por escrito. Las mejoras realizadas en violación a esta u otra prohibición contractual quedarán en beneficio del Inmueble Locado, siempre que la Locadora no prefiriese que se retrotraiga al estado anterior a dicha mejora, a cargo de la Locataria. En ningún caso la Locataria tendrá derecho a reclamar el reembolso del costo de las mismas. La realización de mejoras prohibidas autoriza a la Locadora a rescindir el Contrato.

8.6. Al finalizar el Contrato, las mejoras útiles (aquellas que aprovechan a cualquier sujeto que use y goce del Inmueble) o suntuarias (aquellas que generan un provecho exclusivo para quien las hizo) introducidas en el Inmueble Locado por la Locataria con autorización de la Locadora, podrán ser retiradas por aquella sólo si

de la separación de la mejora no se ocasionare ningún daño al Inmueble Locado. La Locataria no tiene derecho a reclamar el pago de tales mejoras a la Locadora.

CLÁUSULA NOVENA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA

9.1. Sin perjuicio de lo dispuesto con anterioridad, serán obligaciones de la Locataria las siguientes:

- 1)** Pagar en tiempo, forma y de manera íntegra todo el valor locativo correspondiente por este Contrato y presentar sus debidos comprobantes de pagos de manera oportuna. Cada Canon Locativo deberá ser abonado en su totalidad, aun cuando se abandonara el Inmueble Locado antes de finalizado el periodo correspondiente;
- 2)** Poner en conocimiento de la Locadora toda correspondencia que llegara al Inmueble Locado y no fuera destinada a la Locataria, dentro del día siguiente hábil en que fuera recibida o encontrada;
- 3)** Permitir de forma pacífica el ingreso de la Locadora (y/o de aquellas personas que ésta hubiera autorizado por escrito o la acompañaren para realizar reparaciones en el Inmueble Locado) cuando resultare necesario o conveniente para que la Locadora pueda cumplir sus obligaciones o comprobar el cumplimiento de las de la Locataria;
- 4)** Restituir, a la finalización del Contrato, el Inmueble Locado libre de ocupantes y efectos en iguales condiciones a la que fuera recibido, salvo por el desgaste normal del uso de la cosa. Deberá realizar todas las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran necesarias para el debido cumplimiento de esta obligación, cualquiera fuera la causa, y sin derecho a reembolso alguno. En su defecto, deberá abonar a la Locadora el importe de los objetos que faltaren o estuviesen rotos y/o deteriorados;
- 5)** Tomar todas las precauciones de seguridad normales y necesarias para evitar que por acción u omisión se cometa algún hecho delictivo. Entre ellas se encuentran cerrar debidamente los accesos y ventanas del Inmueble Locado cuando la Locataria se ausentare del mismo, mantener en perfecto estado de conservación los herrajes y cerraduras, mantener la iluminación exterior existente en buenas condiciones. En caso de tomar conocimiento de la comisión de algún hecho delictivo en el Inmueble Locado deberá comunicarlo inmediatamente a la Autoridad Pública competente y a la Locadora;
- 6)** Tomar las medidas necesarias para evitar que las mascotas que ingresen al Inmueble Locado generen daños en el mismo y reparar aquellos que fueran generados por éstas;

- 7)** No variar el destino del Inmueble Locado;
- 8)** No cancelar ni permitir que se cancele ninguno de los servicios mencionados en la cláusula "IMPUESTOS Y SERVICIOS";
- 9)** No realizar modificaciones o reformas arquitectónicas o desmantelamiento de cerramientos o accesos al Inmueble Locado siempre que no cuente con la autorización previa y escrita de la Locadora;
- 10)** No colocar letreros, carteles, chapas o avisos en lugares visibles desde el exterior del Inmueble Locado;
- 11)** No dejar el Inmueble Locado sin cuidado por periodos prolongados de tiempo;
- 12)** No perturbar a la vecindad con acciones u omisiones contrarias a la moral, paz o estética públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA LOCADORA

10.1. Sin perjuicio de lo dispuesto con anterioridad, serán obligaciones de la Locadora las siguientes:

- 1)** No perturbar el uso y goce pacífico de la Locataria respecto del Inmueble Locado para el destino pactado;
- 2)** No ingresar al Inmueble Locado sin dar aviso previo con razonable anticipación, salvo para la comprobación del incumplimiento de alguna obligación esencial de la Locataria;
- 3)** No realizar reforma arquitectónica alguna en el Inmueble Locado salvo que le sea requerido por la Autoridad Competente cuando existieran motivos fundados.

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FALLECIMIENTO DE LA LOCATARIA

11.1. Este Contrato se resolverá automáticamente y de pleno derecho, renunciando las Partes de manera expresa a lo establecido en el artículo 1189 inc. A del CCyC, si la Locataria falleciera con anterioridad a la finalización del mismo. La resolución tendrá efectos a partir del día en que el fallecimiento se produjera.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO Y

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE LOCADO

12.1. El incumplimiento por parte de la Locataria de cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente Contrato dará derecho a la Locadora a tener por rescindido el mismo y exigir a la Locataria la restitución inmediata del Inmueble Locado.

12.2. Para el supuesto en que la Locataria permanezca indebidamente en el Inmueble Locado luego de finalizado este contrato por el motivo que fuera, se le aplicará una multa diaria en carácter de cláusula penal equivalente al 4% del valor mensual del Canon Locativo, por cada día que dure esa permanencia indebida hasta la efectiva y total restitución del Inmueble Locado a la Locadora. Además deberá abonar el importe que resulte de reajustar el último Canon Locativo percibido, por el uso y ocupación del Inmueble Locado.

12.3. Para el cobro de los montos aquí establecidos, las Partes acuerdan otorgarle al presente Contrato el carácter de suficiente título ejecutivo. La suma acordada se devenga automáticamente a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación ni gestión previa, judicial o extrajudicial, de ninguna naturaleza. Todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que la Locadora pueda tener derecho a ejercer.

12.4. Cuando la Locataria ofrezca entregar las llaves del Inmueble Locado, la Locadora no podrá negarse a recibirlas o condicionar la recepción de las mismas, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo de la Locataria. En ningún caso se devengarán Cánones Locativos u otro tipo de obligación accesorio desde que las llaves fueran entregadas a la Locadora. La recepción de las llaves no implica conformidad con el estado del Inmueble Locado al momento de la entrega por parte de la Locataria; el único documento válido para ello será el documento emitido por la Locadora en donde detalle las condiciones del Inmueble Locado al momento de su recepción.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- CANON LOCATIVO POR ADELANTADO

13.1. El Canon Locativo pactado se abona por adelantado en este acto, sirviendo el presente como suficiente recibo de pago, sin perjuicio de los comprobantes fiscales que la Locadora deba legalmente entregar.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA

14.1. La Locataria podrá, en cualquier momento, resolver este Contrato. Para ello deberá abonar el equivalente al 10% (diez por ciento) de todos los Cánones Locativos pendientes, calculados desde la recepción de la notificación de su intención de resolver el Contrato por la Locadora hasta la fecha de finalización del

Contrato.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- SEGURO

15.1. Será obligación de la Locataria asegurar el Inmueble Locado contra incendios por el valor del mismo, siendo a cargo de ella la prima del seguro y debiendo transferir la póliza en favor de la Locadora dentro de un plazo de 7 días corridos desde la toma de posesión del Inmueble Locado.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA.- SELLADO

16.1. Las Partes soportarán por igual el pago de todo sellado debido solidariamente a la autoridad pública competente por causa del otorgamiento de este Contrato.

16.2. Si cualquiera de las Partes pagara dicho sellado en exceso de su respectiva porción conforme al párrafo anterior, deberá ser reembolsada por la otra Parte a la brevedad contra la exhibición del comprobante original de dicho pago en el domicilio de aquella que pagó, o por transferencia o depósito bancario, según lo que las Partes acuerden en el momento oportuno.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN

17.1. Para todos los reclamos que surjan con motivo u ocasión del presente Contrato, serán competentes los Tribunales correspondientes en razón de la materia del territorio donde se halla el domicilio de la Locadora, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA.- DOMICILIOS ESPECIALES

18.1. Las Partes constituyen, a todos los efectos legales derivados de este Contrato, domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento del presente, donde se tendrán por válidas, vinculantes y produciendo todos los efectos jurídicos correspondientes todas las comunicaciones, citaciones, intimaciones, reclamos, interpelaciones o notificaciones, judiciales o extrajudiciales, que deban ser cursadas entre los firmantes de este Contrato. Los domicilios especiales no podrán ser modificados sin previa notificación por medio fehaciente a la otra Parte.

18.2. La negativa a recibir cualquier tipo de notificación o comunicación o el no perfeccionamiento de la misma por cualquier motivo no obstará a la eficacia establecida en el párrafo anterior.

CLÁUSULA DECIMONOVENA.- EJEMPLARES

Este Contrato será realizado y firmado en 2 (dos) copias originales de un mismo tenor y efecto, junto con todos sus anexos, en caso de que hubiera. Cada Parte conservará una copia original del mismo firmada por todas las Partes restantes. En prueba de conformidad, las Partes firman el presente Contrato:

Locadora:

Claudio Gómez

Aclaración: **CLAUDIO OMAR GOMEZ** (DNI: 12.248.144).

Locataria:

Diego Ebretch

Aclaración: **DIEGO EMILIO EBRETCH** (DNI: 28.246.437).