

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre **ELFFMAN ANDRES MARTIN**, D.N.I. 18.272.331, CUIT 20-18272331-3, de estado civil soltero argentino, domiciliado en la calle Pacheco de Melo Jose 2945 piso 3° "22", de la C.A.B.A., en adelante **"EL LOCADOR"**, por una parte, y por la otra Pablo Turano, D.N.I. 18028909 y Andrea DOUER D.N.I 18384976, en adelante ambos denominados **"LOS LOCATARIOS"**, todos mayores de edad y hábiles para contratar convienen en celebrar el presente contrato de locación que se regirá bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

CONSIDERANDO:

- 1) Que es intención de EL LOCADOR dar en locación EL INMUEBLE.
- 2) Que es intención de LOS LOCATARIOS tomar en locación EL INMUEBLE.

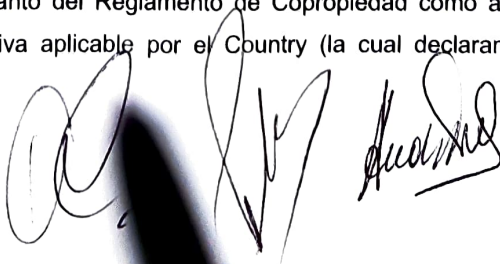
En virtud de ello, las partes acuerdan lo siguiente:

PRIMERA - OBJETO: "EL LOCADOR" en su carácter de propietario dá en locación a **"LOS LOCATARIOS"**, y éstos reciben de conformidad, la unidad situada en los lotes #118/120 del PARQUE LOS TRONCOS COUNTRY CLUB, cuyo contenido y estado de conservación **"LOS LOCATARIOS"** conocen y aceptan.-----

SEGUNDA - ESTADO DE INMUEBLE. "LOS LOCATARIOS" reciben en este acto de **"EL LOCADOR"** EL INMUEBLE objeto de este contrato. EL INMUEBLE es recibido de conformidad, libre de ocupantes y en el estado de conservación en que se encuentra a la fecha, el que **"LOS LOCATARIOS"** declaran conocer y aceptar por haberlo visitado con anterioridad. **"LOS LOCATARIOS"** se comprometen formalmente a mantenerlo en el mismo estado en que lo recibe, y se obligan a pagar cuando desocupe el bien alquilado el importe de los objetos que faltaren y/o los desperfectos ocasionados por su responsabilidad cuyo valor será fijado únicamente por **"EL LOCADOR"** según los precios de plaza en ese momento. -----

TERCERA - PLAZO. El plazo de la locación se establece en **12 (doce) meses** a partir del **1 de Septiembre de 2024**, venciendo en consecuencia este contrato indefectiblemente y en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna y por el mero cumplimiento del plazo, el día **31 de agosto de 2025**, fecha en que deberán **"LOS LOCATARIOS"** restituir la tenencia del inmueble libre de ocupantes y objetos y en las condiciones que en este mismo contrato más abajo se establecen. **"LOS LOCATARIOS"** no se hacen responsable ante **"EL LOCADOR"** por el desgaste ocasionado por el tiempo y el buen uso. -----

CUARTA - DESTINO: **"LOS LOCATARIOS"** destinarán EL INMUEBLE exclusivamente para vivienda propia y de sus familiares directos. **"LOS LOCATARIOS"** no podrán dar otro destino a EL INMUEBLE sin el consentimiento expreso de **"EL LOCADOR"**. Es condición expresa de la presente locación que **"LOS LOCTARIOS"** no originen ruidos molestos, o similares molestias que puedan trascender al Country y que se respeten las normas morales y las buenas costumbres. A tal efecto **"LOS LOCATARIOS"** se comprometen y responsabilizan a dar fiel cumplimiento a las disposiciones emanadas tanto del Reglamento de Copropiedad como al Reglamento de Convivencia y demás normativa aplicable por el Country (la cual declaran



conocer) como del Gobierno Nacional, sea de cualquier orden que se encuentre actualmente vigente o se dicten en el futuro -----

QUINTA - PRECIO. El precio de la presente locación se fija en la suma de **DÓLARES**

sirviendo el presente de recibo total y carta de pago por eso.-----


SEXTA - INTRANSFERIBILIDAD: Está prohibido subalquilar, y/o transmitir parcial o total, transitoria o permanente, de manera gratuita u onerosa el presente contrato, y/o el cambio del destino habitacional, y/o faltar a la moral o a las buenas costumbres y/o a ceder total y/o parcialmente EL INMUEBLE locado. -----

SÉPTIMA - MEJORAS: Queda terminantemente prohibido a "**LOS LOCATARIOS**" realizar mejoras y/o introducir modificaciones de cualquier clase en el bien locado sin la autorización de "**EL LOCADOR**", dada en forma expresa y por escrito. Todas las mejoras que realicen "**LOS LOCATARIOS**" en EL INMUEBLE y que se refieran a obra civil y/o instalaciones y/o elementos adheridos a paredes y/o pisos y/o techos, quedarán al término del Contrato (ya sea por finalización del plazo locativo establecido en la cláusula **TERCERA** y/o resolución anticipada del presente contrato) para beneficio de "**EL LOCADOR**", sin cargo alguno para el mismo, ni correspondiéndole indemnización alguna a "**LOS LOCATARIOS**". Asimismo, cualquier modificación que eventualmente se realice deberá ser conforme a lo dispuesto en el Reglamento interno de convivencia del Country.-----

OCTAVA - CONSERVACIÓN: Serán por cuenta de "**LOS LOCATARIOS**" la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad, y las reparaciones de los desperfectos provocados por el uso.- "**LOS LOCATARIOS**" deberá contratar un seguro contra incendio y todo riesgo, mientras dure el presente contrato cuyo beneficiario será el locador, siendo muy favorable el optar por continuar el pago del seguro pre-existente-----

NOVENA - RESPONSABILIDAD: "**EL LOCADOR**" no se hace responsable por los accidentes y/o daños que pudiera sufrir "**LOS LOCATARIOS**", el personal a su cargo y/o terceros en general y/o los bienes depositados en el inmueble en caso de robo y/o hurto y/o filtraciones y/o pérdidas de agua rotura de caños e/o inundaciones e/o incendios y/o desprendimientos y/o atentados y/o hechos de la naturaleza comunes o extraordinarios y/o cualquier otro accidente que pudiera producirse por cualquier causa. "**LOS LOCATARIOS**" responderán por la ruina total o parcial de la propiedad alquilada por explosión de algún artefacto que introduzca. - Asimismo, EL LOCATARIO se hace exclusivamente responsable y desligando a "**EL LOCADOR**" de cualquier tipo de multa, sanción o limitación de uso de espacios comunes y deportivos del Country, que fueran aplicadas por las autoridades. -----

DÉCIMA - MULTA: Si "**LOS LOCATARIOS**" dieran motivo por cualquier causa a que se le iniciare juicio de desalojo, éstos se comprometen a pagar desde la iniciación del juicio y hasta



que "EL LOCADOR" reciba las llaves del bien alquilado, la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES CINCUENTA (U\$S 50.-)** diarios además del alquiler pactado.

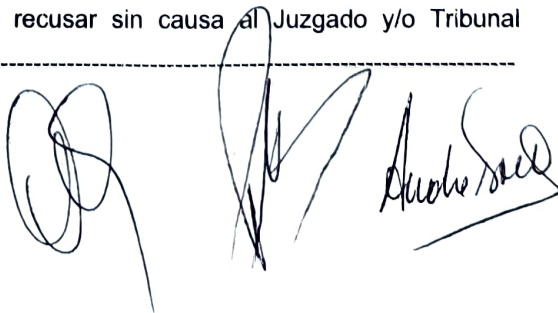
DÉCIMO PRIMERA - CARGAS: "LOS LOCATARIOS" asumen la obligación del pago puntual de las expensas ordinarias y servicio de electricidad y AySA (Agua), Gas, Teléfono, Internet y Televisión por cable, así como los gastos de Jardinero, Empleada doméstica y ABL. Todos los pagos serán realizados por "LOS LOCATARIOS" dentro de las fechas correspondientes a los primeros vencimientos. El pago se acreditará con entrega de los recibos originales cancelatorios con constancia de pago, a "EL LOCADOR", dentro del mes correspondiente a los mismos, conforme arts. 1209 y 1210 del C.C.YC.N.-----

DÉCIMO SEGUNDA – RESOLUCION ANTICIPADA POR EL LOCATARIO: El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por "EL LOCATARIO", en los términos del art. 1221 del C.C.Y.C.N., debiendo "EL LOCATARIO" notificar en forma fehaciente su decisión a "EL LOCADOR" con una anticipación de un mes. Si hiciera uso de esta opción resolutoria en cualquier momento de la duración del contrato, el "LOS LOCATARIOS" no deberá abonar penalidad alguna mas allá de los gastos correspondientes al último mes. En caso de que "LOS LOCATARIOS" ejercieran la opción resolutoria, EL LOCADOR no deberá devolver ningún tipo de suma a "LOS LOCATARIOS". -----

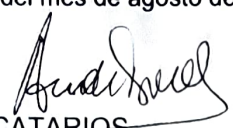
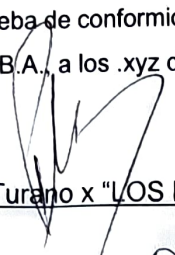
DÉCIMO TERCERA – CLAUSULA OBLIGATORIA IMPUESTA POR CCLT: en caso de rescisión anticipada se dará lugar al pago de la diferencia de aranceles que corresponda entre los percibidos y los que hubieran correspondido a los meses de diciembre, enero y febrero por la aplicación de los recargos de alta temporada.

DÉCIMO CUARTA - RESTITUCION DEL INMUEBLE. Finalizado el plazo locativo establecido en la cláusula **TERCERA** y/o en cualquier caso de resolución anticipada del presente contrato, "LOS LOCATARIOS" deberán restituir EL INMUEBLE locado totalmente desocupado y con todo el contenido recibido (mobiliario, vajilla, decoración, etc) conforme lo documentado fotográficamente/video a la entrega de las llaves. En caso de que "LOS LOCATARIOS" incurrieran en mora en la restitución del inmueble locado, deberá abonar a "EL LOCADOR", en concepto de cláusula penal, la multa pactada en la cláusula DÉCIMA del presente. Asimismo, deberá acreditar la inexistencia de deudas por cada uno de los conceptos a cuyo pago se obliga. La restitución del inmueble locado deberá ser acreditada mediante constancia escrita emanada de "EL LOCADOR", no admitiéndose otro medio de prueba.-----


DECIMO QUINTA - JURISDICCION: En caso de divergencia entre las partes con motivo de la interpretación o de la ejecución de este contrato, las partes convienen en someterse a la jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Civil en la C.A.B.A. con exclusión del fuero federal, en caso de ser procedente, constituyendo domicilios especiales en los citados anteriormente, donde cada una de las partes tendrá por válidas las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales, aun cuando no viviesen más en ellos y hasta tanto no comuniquen fehacientemente sus nuevos domicilios, renunciando además al derecho a recusar sin causa al Juzgado y/o Tribunal interviniente.-----



En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la C.A.B.A., a los .xyz días del mes de agosto de 2024-----



Pablo Turano x "LOS LOCATARIOS"



Andres Elffman x "EL LOCADOR"