

Modelo de Contrato. Ley Nacional de Alquileres.

Elaborado por el Programa de Atención de Inquilinos/as de la Defensorí-a del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.. Aplicable al alquiler de vivienda en toda la Argentina

CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA

PRIMERA: PARTES. Entre _____ (DNI _____) por una parte, en adelante "EL/LA LOCADOR/A», con domicilio en _____, CABA, y _____ (DNI _____) que en adelante se denominará "LA LOCATARIO/A» (inquilino/a) con domicilio en _____, _____, convienen celebrar el presente contrato de locación, el que se registrá por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), leyes aplicables a la materia y las cláusulas de este contrato.

SEGUNDA: OBJETO. EL/LA LOCADOR/A cede en locación a la LOCATARIO/A, que acepta, el inmueble sito en la calle _____ de la CABA. El inmueble objeto de locación tendrá por destino la vivienda familiar de EL/LA LOCATARIO/A, no pudiendo éste/a modificarlo salvo consentimiento expreso de EL/LA LOCADOR/A (art. 1196, CCyCN).

TERCERA: PLAZO. Las partes convienen que la presente locación se extenderá por TRES AÑOS (plazo mí-nimo / 36 meses), desde el día __/__/__ hasta el día __/__/__, inclusive (art. 1198, CCyCN).

CUARTA: PRECIO. Por la locación, las partes conviene un canon locativo de PESOS _____ (\$_. _____) por mes para el primer año de contrato (12 meses iniciales).

QUINTA: AJUSTE ANUAL. Para el segundo y tercer año el canon mensual definido en la cláusula anterior se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N° XXXXX. EL/LA LOCADOR/A realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) dí-as al vencimiento del primer mes del nuevo año de contrato. El nuevo valor se le informará al LOCATORIO/A por vía electrónica, al menos diez (10) dí-as antes que venza el pago del mes (art. 14, Ley N° XXXX).

SEXTA: PERÍODO Y LUGAR DE PAGO. EL/ LA LOCATARIO/A se obliga a abonar el alquiler convenido por mes entero y adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta N° _____ del Banco _____, CUIT __-_____, CBU _____, titular del LOCADOR/A.

En contrapartida, EL/ LA LOCADOR/A extenderá al LOCATARIO/A la factura electrónica correspondiente, dentro de las 72hs (Res. N° 4004-E AFIP).

Para el caso que EL/LA LOCATARIO/A deshabitara el inmueble durante el transcurso del mes, deberá abonará el proporcional a los dí-as en que haya habitado el inmueble.

SEPTIMA. DEMORA: La mora en el pago del alquiler se producirá de forma automática. Por ésta se abonará la tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados.

OCTAVA: EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS. EL/ LA LOCATARIO/A tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de (i) servicios de energí-a eléctrica, agua y gas (ii) cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble (iii) las expensas que deriven de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del LOCATORIO/A, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

EL/LA LOCADOR/A 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).

NOVENA: TITULARIDAD SERVICIOS. EL/ LA LOCATARIO/A, dentro de los TREINTA (30) dí-as de suscripto el presente, transferirá a su nombre los servicios públicos, el servicio de TV por

cable e internet.

Para el caso de registrarse deuda previa a este contrato en alguno de estos servicios, EL/LA LOCATARIO/A podrá cancelarla y compensar lo invertido de próximos alquileres. Esta decisión deberá anticipársela por vía electrónica al LOCADOR/A (art. 1204 bis., CCyCN).

EL/LA LOCADOR/A, dentro de los TREINTA (30) días de terminado el contrato, asegurará el cambio de titularidad del total de servicios, desvinculando así- al LOCATORIO/A saliente.

DECIMA: REGLAMENTOS Y CONSORCIO. EL/ LA LOCATARIO/A se compromete a respetar los reglamentos de Copropiedad y Administración y el Interno del edificio, cuyas copias se hace entrega en el presente acto, siendo responsable ante el consorcio de propietarios de las transgresiones estipuladas en los mismos.

EL/LA LOCADOR/A, por su parte, a través del Anexo que acompaña el presente, extiende autorización al LOCATARIO/A para que participe en su nombre en las asambleas que se desarrollen durante el contrato.

EL/ LA LOCADOR/A podrá retirar esta autorización por asamblea. Esta comunicación se efectuará por vía electrónica, 48 hs. corridas antes del inicio de ésta.

DÉCIMA PRIMERA. MEJORAS Y MODIFICACIONES: EL/LA LOCATARIO/A no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin consentimiento previo del LOCADOR/A expresado por vía electrónica.

Para el caso que las modificaciones previstas impliquen mejoras del inmueble EL/LA LOCADOR/A deberá reembolsar al LOCATARIO/A lo invertido.

DECIMA SEGUNDA: PROHIBICIÓN. El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los aquí- firmantes. Queda prohibido al LOCATARIO/A ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble sin consentimiento del/la LOCADOR/A, ya sea en forma gratuita u onerosa.

Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por el/la LOCATARIO/A contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de vivienda familiar únicamente.

DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDADES. EL/ LA LOCATORIO/A tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular (art. 1210 CCyCN).

EL/LA LOCADOR/A, por su parte, entregarlo en los términos previstos, a conservarlo para que sirva al uso y goce convenido y a efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATORIO/A (art. 1201, CCyCN).

DECIMA CUARTA: REPARACIONES. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del LOCATORIO/A debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, EL/LA LOCATORIO/A puede realizarla por sí-, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, EL/LA LOCATORIO/A debe intimar al LOCADOR/A para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente (art. 1201, CCyCN).

DECIMA QUINTA. PRIMER MES: EL/ LA LOCATARIO/A abona en este acto la cantidad de PESOS _____ (\$ _____) en concepto del alquiler correspondiente al mes de _____ de _____. Por este primer canon, EL/ LA LOCADOR/A remitirá al LOCATARIO/A la correspondiente factura electrónica, conforme la cláusula sexta del presente (art. 1196, CCyCN).

DECIMA SEXTA: DEPÓSITO. En garantía de las obligaciones contraídas por este contrato, el/la LOCATARIO/A da en depósito al LOCADOR/A la suma de PESOS _____ (\$ _____), equivalente al valor del primer mes de alquiler del contrato.

En el momento mismo de restitución del inmueble EL/ LA LOCADOR/A deberá devolver al LOCATORIO/A el depósito en garantía, actualizado su valor al del último mes del contrato (art.

1196, CCyCN).

Para el caso que EL/LA LOCATORIO/A no presente libre deuda o exista/n servicio/s público/s domiciliario/s y/o expensas pendientes de pago o liquidación al momento de la entrega del inmueble, EL/LA LOCADOR/A podrá retener del depósito el valor de la última liquidación del servicio o la expensa pendiente de pago.

DÉCIMA SÉPTIMA: FINALIZACIÓN. La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que EL/LA LOCADOR/A confeccionará y cuyo texto le enviará al LOCATARIO/A 48 hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía.

DÉCIMA OCTAVA. FIANZA.

Completar con garantía elegida ... (art. 13, Ley N° XXXXX).

DÉCIMA NOVENA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA. EL/ LA LOCATARIO/A puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, notificando su decisión al LOCADOR/A con un (1) mes de anticipación.

a) Si la rescisión es en el primer año de contrato, EL/LA LOCATARIO deberá abonarle al LOCADOR/A en concepto de indemnización la suma de un (1) mes y medio de alquiler.

b) Si se produce después del primer año, la indemnización será de un (1) mes.

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).

VIGÉSIMA: RENOVACIÓN. Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar 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).

VIGÉSIMA PRIMERA: FALTA DE PAGO. La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos da derecho al LOCADOR/A a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo.

Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento EL/LA LOCADOR/A deberá intimar de modo fehaciente al LOCATORIO/A el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días (art. 1222, CCyCN; DNU 320/20).

VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIOS. Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato:

a) LOCADOR/A en _____, CABA; _____@____.com;

b) LOCATARIO/A en el inmueble locado; y _____@____.com.

Ambas convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí- con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyCN).

LOCADOR/A y/o LOCATARIO/A pueden modificar los domicilios constituidos. Esta decisión habrá de notificársela de modo fehaciente a la otra con quince (15) días de anticipación a su cambio.

A los fines del presente, incurre en incumplimiento pasible de considerarse violatorio del deber de intransferibilidad (cláusula decima primera), la parte que establezca domicilio, o delegue informalmente la comunicación, en una tercera persona sin consentimiento expreso de la otra y/o sin acreditación previa de la representación y su alcance.

VIGÉSIMA TERCERA. DIÁLOGO: Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener dialogo permanente, pací-fico y tolerante entre sí- durante el desarrollo del contrato.

Asimismo, ante desavenencias o divergencias que les costase resolver, LOCADOR/A y LOCATARIO/A se comprometen a responder positivamente la invitación de la otra a tratar la controversia que fuere a través de una mediación comunitaria gratuita en la Defensorí-a del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.

VIGÉSIMA CUARTA. JURISDICCIÓN. Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta Ciudad con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

VIGÉSIMA QUINTA. REGISTRACIÓN. En cumplimiento al art. 16 de la Ley N° XXXXX, EL/ LA LOCADOR/A registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos treinta (30) dí-as (art. 16 de la Ley N° XXXXX).

VIGÉSIMA SEXTA. FIRMA/ ENTREGA: En virtud de las cláusulas que preceden, las partes formaliza el presente contrato, el que se firma en TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

En este mismo acto, EL/LA LOCATARIO/A retira un ejemplar de su contrato, recibe las llaves y toma la tenencia del inmueble. EL/ LA LOCADOR/A, por su parte, retira dos (2) ejemplares, uno para cumplir con la registración ante AFIP y otro para sí-.

En la Ciudad de _____ (Argentina), el ____ de _____ de 2020.

FIRMA LOCADORA

FIRMA LOCATARIA