



## CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Santa Fe, capital de la provincia del mismo nombre, a los 05 días del mes de Febrero del año dos mil catorce, entre **RAICES INMOBILIARIA** de Noemi S. López, CUIT N° 27-4968371-7, con domicilio en calle San Jerónimo 2711 – Local 2, (con la debida autorización del propietario) en adelante el Locador, y **BLANC LUIS EDUARDO, D.N.I N° 10.873.200**, en adelante el Locatario, convienen en celebrar el presente contrato de locación el que se sujetará a la Ley de alquileres vigente, Código Civil y en particular a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El Locador da en locación al locatario y éste acepta y recibe en tal carácter, el inmueble que seguidamente se detallará y que el locatario declara expresa e irrevocablemente que inspeccionó antes de la celebración de este instrumento, manifestando su total conformidad en relación al estado de uso y conservación del mismo, ubicado en calle **SAAVEDRA 2719 – Piso 2 - Unidad 4** de la ciudad de Santa Fe y que consta con las siguientes comodidades: living – comedor, cocina, lavadero, baño, ante baño y 2 dormitorios.-----

**SEGUNDA:** El plazo de esta locación se conviene en VEINTICUATRO (24) meses corridos, contados desde el día **10 de febrero de 2014** por lo que el plazo de este contrato vencerá indefectible e irrevocablemente el día **09 de febrero de 2016**.-----

**TERCERA:** El precio de esta locación se fija en la suma TOTAL de **pesos noventa y un mil seiscientos cincuenta (\$91.650)** pagaderos de la siguiente forma: a) el primer año de locación la suma de **Pesos tres mil doscientos cincuenta (\$3.2500)** mensuales y b) el segundo año de locación la suma de **Pesos cuatro mil trescientos ochenta y siete con 50/100 (\$4.387,50)** mensuales, pagaderos en dinero en efectivo por mes adelantado, entre los días 1 y 5 de cada mes, en el domicilio de la locadora o donde ésta indicará en el futuro. En el caso de que en un futuro se debiera pagar el IVA será a cargo del Locatario.-----

**CUARTA:** Los alquileres y/o impuestos, expensas y servicios son a cargo del Locatario, de ser no abonados dentro del término pactado, devengarán intereses moratorios según la tasa activa que aplica el Banco Nación Argentina (promedio mensual) para sus operaciones de préstamos de dinero, e intereses punitivos equivalentes a una vez y media los establecidos como moratorios. Los intereses se computarán desde el día primero, pues en él, se produce el vencimiento mensual de la locación y hasta la fecha del efectivo pago. El locador podrá rechazar el pago parcial que no cubra el monto total de los alquileres y/o impuestos, expensas y servicios. De aceptar el Locador pagos parciales, queda expresamente autorizado por el Locatario a imputarlos en la forma y proporción que considere conveniente. La deuda se considerará única e indivisible, quedando el locador autorizado expresamente por el locatario, en caso de aceptar pagos parciales a imputarlos en la forma y proporción que considere más conveniente.-----

**QUINTA:** El locatario recibe en este acto, el inmueble desocupado con todas sus instalaciones en perfecto estado de uso y a su entera conformidad para ocuparlo y se obliga a mantenerlo y restituirlo en el buen estado de habitabilidad, uso y aseo en que se encuentra y que declara conocer y aceptar, corriendo a su cargo y por su cuenta todos los gastos necesarios para tal fin. La locación comprende las dependencias y accesorios muebles, complementos y útiles, todo en estado de conservación y condiciones normales para cumplir con la finalidad de este contrato y la intención que las partes han tenido en cuenta y a cuyos efectos quedan con todos sus detalles especificados en el Anexo (inventario) que las partes declaran que forma parte integrante de este contrato, que también se firma y se agrega al presente. Si al restituir el inmueble por vencimiento del plazo o por rescisión, no se encontrará en las mismas condiciones en que se fuera recibido, queda expresamente convenido que el locador podrá disponer, sin necesidad de requerimientos alguno o intimación que se efectúen las reparaciones y se reponga la pintura y todos sus artefactos, accesorios y objetos rotos o faltantes por cuenta, orden y a cargo del locatario, salvo los deterioros producidos por el natural uso y desgaste por la acción del tiempo. Mientras tanto seguirá corriendo el alquiler hasta que el locador vuelva a tener la libre disponibilidad del inmueble, a su entera conformidad. La necesidad de las reparaciones, reposiciones y/o pagos, quedará fehacientemente acreditada por el presupuesto y/o factura respectiva. El locador queda facultado para accionar por la vía ejecutiva y/o la que jurídicamente correspondiese, inclusive de incluir tales importes dentro del que correspondiese al cobro de alquileres impago y/o impuestos y/o accesorios, el reembolso de las sumas invertidas, las que devengarán el mismo interés estipulado precedentemente.-----

**SEXTA:** La falta de pago de un período en la fecha y forma convenida y/o la violación a cualquiera de las obligaciones que por el presente contrae el locatario, hará caducar el contrato, produciendo la rescisión por culpa del mismo, dando derecho al locador para exigir el desalojo, reclamar el pago de los daños y perjuicios directos y del lucro cesante que se calculará sobre el total de duración que habría tenido el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de la locación, sus accesorios y los demás daños que por la inexecución del presente se derivaren al locador. Para el caso de incumplimiento en el pago de los alquileres y/o, impuestos y/o expensas y/o servicios y/o sus intereses pactados y en el supuesto

de recurrir para el cobro de ellos a la vía judicial, que los locatarios y/o sus garantes queden sujetos –en su caso y de corresponder- a lo dispuesto por los Arts. 622 del Código Civil y 565 del Código de Comercio.-----

**SEPTIMA:** El locatario podrá, transcurridos los primeros meses (6) meses de la locación, contados a partir de la fecha de iniciación de la locación, rescindir el presente contrato, debiendo para ello notificar fehacientemente al locador, con una antelación mínima de sesenta (60) días a la fecha en que se restituirá el inmueble, en las condiciones pactadas. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación contractual, deberá abonar al locador en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler vigente al momento de la desocupación; si lo hiciera luego de transcurridos el primer año de vigencia del presente, el locatario deberá abonar al locador la suma equivalente a un mes de alquiler, que será el vigente al momento de la desocupación.-----

**OCTAVA:** El locatario no podrá asignar al inmueble otro destino que no fuera para el cual fue contratado, es decir, **VIVIENDA FAMILIAR**. Si variase el destino de la locación, dará derecho al locador a rescindir el contrato y a ser indemnizado de todos los daños y perjuicios que por tal motivo se le causaren. Queda obligado el Locatario a cumplir y hacer cumplir por todos los integrantes de su núcleo conviviente y visitantes, el Reglamento de Copropiedad del consorcio y también el Reglamento Interno del edificio, los cuales declara conocer y aceptar. Asimismo respetarán las indicaciones que en cumplimiento de sus funciones den el administrador o los mandatarios y/o representantes del consorcio, acatando las órdenes que impartan al encargado del edificio, en cumplimiento de sus atribuciones naturales. La violación de estas obligaciones será considerada como incumplimiento contractual. -----

**NOVENA:** Asimismo, le queda expresamente prohibido al locatario, subarrendar o dar en comodato la cosa locada, ya sea total o parcialmente, como así también ceder el presente contrato, obligándose, en caso de viviendas familiares, a no incorporar a otras personas, salvo el caso de nuevos descendientes.-----

**DECIMA:** El locador no se responsabiliza por los daños causados a personas que habitaren el inmueble ni a terceras personas que se encontraren en él, transitoria y/o permanentemente, ni a muebles, cosas y/o útiles, de propiedad del locatario y/o terceras personas, originados por incendios, filtraciones, inundaciones, humedades, acontecimientos climáticos, ni por hechos de terceros aun mediando violencia o dolo de cualquier naturaleza, ni por hecho derivados de caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo las enunciadas en el artículo 1517 del Código Civil, ya que el Locatario las toma a su cargo como riesgo propio, quedando eximido el Locador de las obligaciones impuestas por los artículos 1514 a 1526 del Código Civil. Queda prohibido al Locatario depositar materiales o residuos inflamables, tóxicos y/o peligrosos en el inmueble locado.-----

**DECIMA PRIMERA:** Queda expresamente convenido que los gastos necesarios para la reparación y mantenimiento de la unidad, cualquiera sea la causa originaria de los desperfectos, roturas o deterioros, serán soportados en su totalidad por el locatario hasta la restitución final al locador, y en especial los que sean consecuencia de las exigencias de las autoridades competentes; y en caso que se realizaran mejoras en la propiedad, previa autorización del locador, las mismas quedarán a total beneficio de ésta.-----

**DECIMA SEGUNDA:** El locatario se compromete a usar prudentemente la finca, dándole un trato cuidadoso como lo haría el más diligente de los propietarios, respondiendo en caso contrario de todos los daños que se derivaren y se le confiere al locador, en resguardo de su derecho, la facultad de revisar el inmueble en cualquier momento, a los efectos de comprobar su estado y el fiel cumplimiento de las obligaciones que emanan del presente por parte del locatario.-----

**DECIMA TERCERA:** En caso de locales y/o departamentos que integren una propiedad horizontal, las partes proporcionales de expensas y gastos comunes correspondientes a la unidad dada en locación por el presente serán soportados en su totalidad por el INQUILINO hasta la total desocupación.-----

**DECIMA CUARTA:** Es obligación del locatario avisar en forma inmediata y debe ser efectuada en forma fehaciente –certificada con aviso de retorno, telegrama u otro medio de prueba contemplado en las leyes de fondo y de forma– todos los problemas o inconvenientes que se originen en la estructura de la vivienda, sean filtraciones, rajaduras, hundimientos de piso, humedades; si así no lo hiciere, el locador quedará facultada a efectuar dichas reparaciones y reclamar el costo de las mismas al locatario por la vía ejecutiva pactada de común acuerdo entre las partes.-----

**DECIMA QUINTA:** En el momento de desocupar el inmueble, el Locatario se obliga a dar aviso al Locador con una antelación de 48 horas como mínimo, oportunidad en que quedará establecido día y hora a los efectos de verificar en presencia de ambas partes, el estado del inmueble y labrar si es necesario el acta respectiva. Si por culpa del Locatario fracasará esta gestión, será por su cuenta y cargo las posteriores verificaciones. El locatario se obliga por el presente al finalizar el presente contrato a hacer entrega de los comprobantes que acrediten la limpieza del calefón, calefactor/es y cocina (si existiesen en el inmueble), los que serán a cargo del nombrado. Hecho el mismo el Locador se constituirá en el inmueble para constatar el estado de los mismos y de todos los accesorios que componen la vivienda y que les fueron entregados en buen estado de uso y conservación, y para el supuesto que éstos no se hayan realizado en debida forma el Locador podrá negarse a recibir el inmueble hasta tanto se efectúen los mismos corriendo mientras tanto el alquiler pactado con los incrementos correspondientes o bien realizarlo por sí y accionar posteriormente contra los obligados al pago. Esta última parte rige igualmente para el supuesto que el Locatario al momento de finalizar la locación no hiciere entrega de los comprobantes mencionados “ut supra”.-----



**DECIMA SEXTA:** Al locatario le corresponde abonar puntualmente y como parte integrativa del alquiler, el consumo de energía eléctrica y gas, obligándose a mantenerlos hasta el fin de la locación, como así también cualquier otro gasto atinente a su conexión y prestación, y además el 100% del Impuesto Inmobiliario, el 100% de la Tasa Municipal y el 100% de Aguas Santafesinas que venzan durante el periodo de la locación junto con un 10% en conceptos de gastos de administración, incluida la parte proporcional que le corresponde cuando recibe la finca y cuando la desocupa a la fecha de la entrega de las llaves. Si así no lo hiciera en el plazo perentorio de cinco (5) días de reclamado su pago, entrará en vigencia lo dispuesto en la cláusula SEXTA de este instrumento. Además serán a cargo del locatario la totalidad de los impuestos, tasas y/o contribuciones que se crearan durante la locación, ya sean de orden Nacional, Provincial y/o Municipal.-----

**DECIMA SEPTIMA:** En caso que en el futuro y mediante la creación de una ley, decreto, etc., se establezca que el locatario no le corresponde el pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones, servicios, etc., por el inmueble que ocupa, éste desde ya renuncia a la misma, por cuanto el precio locativo se ha establecido teniendo en cuenta los mismos.-----

**DECIMA OCTAVA:** Presentes en este acto:

**1: GONZALEZ MARTA ALICIA, D.N.I Nº 6.501.197**, con domicilio en calle Echague 2596 – La Paz – Entre Ríos, quien acredita su solvencia con recibo de sueldo/ Docente.-

**2: FLORES HEBE ELISABETF, D.N.I Nº 18.581.352**, quien acredita su solvencia con Escritura Nº 159, de fecha 19 de noviembre de 2014, pasada ante la escribana Carolina Fernández, inscripta en La Paz, el 29/12/2004, bajo el Nº 6411, Matrícula 100.344 del Registro General.-

**3: FLORES JAVIER ERNESTO, D.N.I Nº 23.485.976**, quien acredita su solvencia con Escritura Nº 159, de fecha 19 de noviembre de 2014, pasada ante la escribana Carolina Fernández, inscripta en La Paz, el 29/12/2004, bajo el Nº 6411, Matrícula 100.344 del Registro General.-

**4: FLORES LUCAS DANIEL , D.N.I Nº 27.813.983**, quien acredita su solvencia con Escritura Nº 159, de fecha 19 de noviembre de 2014, pasada ante la escribana Carolina Fernández, inscripta en La Paz, el 29/12/2004, bajo el Nº 6411, Matrícula 100.344 del Registro General.-

**5: RUIZ DÍA DOROTEA EVANGELINA, L.C Nº 3.779.883**, quien acredita su solvencia con Escritura Nº 159, de fecha 19 de noviembre de 2014, pasada ante la escribana Carolina Fernández, inscripta en La Paz, el 29/12/2004, bajo el Nº 6411, Matrícula 100.344 del Registro General.-

**6: GURI RAMONA MARCELA, LC Nº 4.420.643**, quine acredita su solvencia con recibo de sueldo.-

**7: SALOMON LUCI BEATRIZ, DNI Nº 5.603.957**, con domicilio en S/Calle, s/N, 42, B° sur, Torre 3, La Paz – Entre Ríos, quien acredita su solvencia con recibo de jubilados.-

**8: LEGUIZAMON DANIELA, DNI Nº 16.610.306**, con domicilio en 3 de Febrero 1628- La Paz – Entre Ríos, quien acredita su solvencia con recibo de sueldo del Consejo General de Educación – legajo 010306.-

Los nombrados (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8) se constituyen en codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todos los alquileres, intereses, daños y perjuicios y cualquier otro importe derivado de este contrato, gastos judiciales y/o extrajudiciales y/o cualquier otro originado por incumplimiento del locatario, renunciando al beneficio de excusión de los bienes del locatario, aunque mediare concurso civil o quiebra. Esta garantía se extiende hasta la fecha real de recepción definitiva de la finca a entera satisfacción del locador, aunque excediere el término de la locación y a cuyos efectos toman especial conocimiento de esta cláusula. Queda especialmente convenido entre los codeudores y el locador, que los primeros han sido aceptados como tales en su carácter de propietarios de los inmuebles precedentemente denunciados, con carácter de declaración jurada, los que permanecerán afectados a esta garantía quedando facultado el locador para adoptar las medidas cautelares en cualquier tiempo y oportunidad, sin necesidad de acreditar ninguno de los extremos contemplados en el artículo 278 del Código de Procedimiento Civil de la Provincia de Santa Fe.-----

**DECIMA NOVENA:** Los codeudores, en sus respectivos carácter de propietarios de los inmuebles ofrecidos en garantía del presente contrato, se obligan a no enajenarlos, permutarlos, cederlos ni a realizar cualquier otro acto jurídico con el fin de que dicho inmueble salga de la esfera de su propiedad. En caso de incumplimiento de la presente cláusula, dará derecho al locador de argüirlos por los vicios de simulación y/o

estafa, independientemente de formular en su contra las denuncias penales pertinentes por la posible comisión de ilícitos previstos en nuestro Código Penal.-----

**VIGESIMA:** En caso de fallecimiento y/o insolvencia comprobada de los codeudores, o por considerar que la garantía es insuficiente, el locador queda facultado desde ya para solicitar en cualquier momento otra garantía en reemplazo o reesfuerzo de aquella y el locatario se obliga a presentarla dentro de quince (15) días de haber recibido la notificación correspondiente, y a satisfacción del locador. Si así no lo hiciere, se considerará rescindida la locación por culpa del locatario.-----

**VIGESIMA PRIMERA:** Las partes contratantes hacen expresa renuncia a lo acordado en el Art. 1.509 del código Civil.-----

**VIGESIMA SEGUNDA:** Queda especialmente pactado que al término del plazo contractual, el locatario deberá restituir el inmueble totalmente desocupado y en un todo de acuerdo con la cláusula QUINTA del presente, y si faltará a ello por cualquier causa o circunstancia que fuere, y mientras no lo haga, deberá abonar una multa diaria del cinco por ciento (5%) del alquiler vigente en ese momento, que se conviene como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios sin que el locatario pueda alegar que la suma diaria convenida sea menor por tales conceptos y sin perjuicio de los demás derechos que le competan al locador.-----

**VIGESIMA TERCERA:** El locatario toma a su cuenta y cargo, como parte integrante de los alquileres la pintura general del inmueble (paredes, cielorrasos y aberturas), la que deberá efectuarse CORRECTAMENTE al desocupar el mismo, debiendo ser el material a utilizar LATEX de 1º calidad para paredes; especial para cielorrasos en cielorrasos y esmalte sintético para las aberturas y de la misma calidad y color con que lo recibió.-----

**VIGESIMA CUARTA:** El locatario y garantías locativas dan su pleno consentimiento para que, en caso de incumplimiento o no de este contrato, sus datos personales sean transferidos al Registro de antecedentes del Departamento de Informes del Centro Comercial de Santa Fe, Organización Veraz S.A. Y/o similares, y transferidos por éste a sus asociados que así lo requirieran.-----

**VIGESIMA QUINTA:** El locatario acredita su solvencia con recibo de haberes / comisionista.- **Declarando además bajo juramento** que los bienes ofrecidos no están sujetos a embargos ni gravámenes, ni afectación como bien de familia, ni a cláusulas de inembargabilidad, ni en general a circunstancia alguna que limite su ejecutabilidad, sin perjuicio de lo cual queda expresamente aclarado que responden con la totalidad de sus bienes muebles e inmuebles.-----

**VIGESIMA SEXTA:** En caso de incumplimiento de las expresas normas contractuales y para el supuesto de llegar a juicio, la demandada acepta la aplicación de los art. 622 del Código Civil y art. 565 del Código de Comercio en su caso y de corresponder.-----

**VIGESIMA SEPTIMA:** A todos los fines emergentes de este contrato, las partes dejan constituidos sus domicilios en los enunciados precedentemente, los que subsistirán aún en caso de contienda judicial, por lo que se reputará válida toda notificación de cualquier índole que en ellos se cumpliere, salvo la constitución de nuevo domicilio que deberá ser notificado fehacientemente. Se deja constancia que si las garantías locativas tuvieren su domicilio real fuera de la jurisdicción de esta ciudad de Santa Fe, su domicilio especial y legal a tales fines será el del domicilio del inmueble locado o el que fijaré el locatario si lo fuere dentro de los límites de la jurisdicción o el denunciado en este contrato, siendo válidas las notificaciones que se le cursaren a los mismos.-----

**VIGESIMA OCTAVA:** Los gastos de sellado e impuestos del presente contrato, y los honorarios y gastos por su redacción intervención previa a su celebración, serán soportados por el locatario.-----

**VIGESIMA NOVENA:** Por cualquier cuestión litigiosa que pudiere suscitarse, ambas partes y los garantes se someten desde ya a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta ciudad de Santa Fe, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, y con renuncia expresa la Federal. Los locatarios y/o garantes hacen expresa renuncia al derecho de apelar en el juicio y/o juicios que fueran iniciados por el locador con motivo de este instrumento.-----

**TRIGESIMA PRIMERA:** Los locatarios y los garantes facultan expresamente al locador para designar Martillero Público en caso de subasta judicial.-----

**TRIGESIMA SEGUNDA:** Cualesquier incumplimientos contractuales del Locatario, darán derecho al Locador también a incoar ejecución las cláusulas penales generales y especiales previstas.-----

Y recibidas por el Locatario, de conformidad, las llaves del inmueble, se firman para constancia y su cumplimiento tres ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto, recibiendo cada parte su ejemplar en este acto.-----

BLANC LUIS EDUARDO  
DNI N° 10.873.200

GONZALEZ MARTA ALICIA  
DNI N° 6.501.197

FLORES HEBE ELISABETH  
DNI N° 18.581.352

FLORES JAVIER ERNESTO  
DNI N° 23.485.976

FLORES LUCAS DANIEL  
DNI N° 27.813.983

LEGUIZAMON DANIELA  
DNI N° 16.610.306

RUIZ DIA DOROTEA EVANGELINA  
L.C N° 3.779.883

GURI RAMONA MARCELA  
LC N° 4.420.643

SALOMON LUCI BEATRIZ  
DNI N° 5.603.957

RAICES INMOBILIARIA