

CONTRATO DE ALQUILER

Entre el Señor **MIGUEL ANGEL MARZARI**, DNI: 6.653.948, CUIT: 20-06653948-3, y **ANA LETICIA FRANCHINI**, DNI: 4.969.695, CUIT: 27-04969695-2, los dos con domicilio especial en calle Lavalle 1082, Río Cuarto, provincia de Córdoba, en adelante llamados **EL LOCADOR**, y por la otra el Señor **MAXIMILIANO JUAN MARQUES**, DNI: 25.698.105, CUIL: 20-25698105-0, con domicilio especial en calle Los Incas y Lorenzo Suarez de Figueroa -esquina sud-este, Río Cuarto, Provincia de Córdoba, quién lo hace en carácter de Representante Legal de la firma **RECICLA S.A.S.**, CUIT: 33-71672233-9, en adelante denominado **EL LOCATARIO**; han convenido en celebrar el presente contrato de locación, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO y este último acepta un **INMUEBLE**, ubicado en calles **Los Incas y Lorenzo Suarez de Figueroa, esquina Sud-este**, compuesto por los lotes 31/32/33/34/ y 35 de la Circunscripción 05, sección 2, Manzana 149, parcelas 01/02/03/39/40, de la ciudad de Río Cuarto, Provincia de Córdoba, el cual consta de **tres galpones** sobre una superficie de 713.97 metros cuadrados cubiertos, construidos con mampostería de ladrillo cocido, techos de chapa, pisos de cemento, cocina, asador, baño, 4 oficinas, 1 caja fuerte empotrada en pared de una puerta, armarios de madera, un aire acondicionado marca Surray y un calefactor a gas de 6000 calorías. Se utilizará la totalidad del predio de 1700 metros cuadrados aproximadamente, de superficie.

Las aberturas, pisos, vidrios, paredes, baño, cocina, artefactos, gritería, instalación eléctrica, etc., se encuentran en buen estado de conservación y funcionamiento, debiendo mantenerlo durante la locación y a su vencimiento, entregarlo así al locador, siendo a cargo del locatario las reparaciones de los desperfectos, muros, vidrios, cerraduras, llaves, puertas, desagote de cámara séptica, pozo negro, revoques, y pinturas.-

SEGUNDA: TERMINO: La duración del presente contrato será por el término de **36 meses** a contar desde el día **01/10/2020**, por lo que su vencimiento operará de pleno derecho el día **30/09/2023**, este plazo contractual es fijo e improrrogable, sin obligación de notificar que fenecce, debiendo ese día el LOCATARIO devolver las llaves de la propiedad en el domicilio que constituye en este acto el LOCADOR, entregando el inmueble totalmente libre de ocupantes y/o cosas, caso contrario será pasible como cláusula penal y, adicionalmente al monto locativo, de una multa equivalente al 10% diario del monto mensual locativo, a favor del LOCADOR, a partir del día siguiente al convenido para la finalización del presente contrato y durante todo el tiempo que dure la ocupación establecida en el presente.

La cláusula penal por irrestitución de la unidad locada es independiente de la obligación de pagar el alquiler y del derecho de accionar que tendrá el locador por incumplimientos del locatario, sean por mora en el pago de alquileres, expensas, tributos, tasas, servicios, etc. Igualmente, las partes expresan que el pago de dicha multa diaria por parte del LOCATARIO, en ningún caso implica una renovación del contrato de locación, ni impedimento para que el LOCADOR solicite el desalojo judicial del inmueble locado.

Entrega de posesión del inmueble al Locatario: día 15 de octubre de 2020.-

TERCERA: PRECIO: Por mutuo acuerdo, el **precio total de este contrato** de locación se fija en la suma de **PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES (\$ 1.365.583,00)**, moneda en efectivo, el cual deberá ser abonado en cuotas mensuales y consecutivas de la siguiente manera:

- a) Para el primer semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **VEINTISEIS MIL (\$ 26.000.00.-)** cada una, (desde el 01/10/2020 al 31/03/2021), con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.
- b) Para el segundo semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS (\$ 29.900.00)** cada una (desde el 01/04/2021 al 30/09/2021), con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.
- c) Para el tercer semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO (\$ 34.385.00)** cada una (desde el 01/10/2021 al 31/03/2022) con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.
- d) Para el cuarto semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES (\$ 39.543.00)** cada una (desde el 01/04/2022 al 30/09/2022) con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.
- e) Para el quinto semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$ 45.474.00)** cada una (desde el 01/10/2022 al 31/03/2023) con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.
- f) Para el sexto semestre de esta locación: Seis (06) cuotas mensuales y consecutivas de Pesos **CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO (\$ 52.295.00)**, cada una (desde el 01/04/2023 al 30/09/2023) con vencimiento todos los días 10 de los meses subsiguientes.

Este pacto es reconocido por el Locatario como de justo valor comercial y se hace en un todo de acuerdo a la libertad de contratación privada. -

CUARTA: INCUMPLIMIENTOS: La mora se establece de pleno derecho, en forma automática, sin necesidad de preinterpelación alguna.

El no cumplimiento de las obligaciones a cargo del LOCATARIO, habilitará al LOCADOR a cualquiera de las siguientes opciones: a) reclamar cumplimiento, en cuyo caso el LOCATARIO deberá abonar un interés equivalente al 0,5% diario contado a partir del primer día del mes de mora, sobre todo importe adeudado y vencido, pudiendo el LOCADOR negarse a recibir el monto del alquiler o cualquier rubro que se trate, sin el pago conjunto del interés que corresponda; b) declarar resuelto el contrato e iniciar el desalojo, cumpliendo en tal caso con las especificaciones legales, indemnizaciones y costas que se devengaren, operada la resolución contractual, en caso de que el LOCATARIO no restituya la propiedad, aplicando la misma multa prevista para la no devolución del inmueble locado una vez finalizado el contrato, ello sin perjuicio de los intereses que correspondan por las cantidades adeudadas según lo previsto ut-supra.

[Handwritten signatures of Miguel Angel Marzari, Ana Leticia Franchini, and Maximiliano Juan Marques]

El precio del alquiler se devenga todos los días primero de cada mes calendario como una unidad indivisible correspondiente al período mensual de que se trate, y se continúa devengando hasta el momento en que el inmueble es debidamente reintegrado al locatario en los términos del presente contrato. Por ello, si por cualquier causa el locatario dejara de usar el inmueble o lo reintegrare antes de cumplirse el período mensual completo, igualmente debe el alquiler completo ya devengado.

La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos, da derecho a la parte LOCADORA a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo.

QUINTA: DESTINO: El inmueble que por este contrato se alquila tendrá destino de **uso comercial, y depósito**, exclusivamente, no pudiendo el LOCATARIO variar dicho destino, constituyendo su incumplimiento causal de resolución de este contrato. -

SEXTA: FORMA DE PAGO: El alquiler será abonado por adelantado del 1º al 10º día de cada mes en **Lavalle 1082, de la ciudad de Río Cuarto, Córdoba**, o en el domicilio que en el futuro indique el LOCADOR al LOCATARIO en forma fehaciente, correspondiente a Inmobiliaria Lugis, representada por La Corredora Pública, Gisela Silvina Angeli, con domicilio establecido en Lavalle 1082, quedando ésta facultada para actuar en su nombre en cualquier cuestión que amane del presente, extender los correspondientes recibos de pago, también para conservar y archivar los comprobantes de pago de todos los impuestos, tasas y servicios a cargo del LOCATARIO, quien tendrá por constancia de pago el asiento de los mismos en los recibos de pago del alquiler. —

SEPTIMA: TRANSFERENCIAS: El LOCATARIO no podrá sub-alquilar, permutar, prestar o ceder, en todo o en parte el inmueble que en este acto se alquila, ni transferir los efectos del presente contrato, constituyendo su incumplimiento causal o **motivo de inmediata** resolución del presente contrato. —

OCTAVA: MEJORAS: El LOCATARIO no podrá efectuar en el inmueble ninguna alteración o innovación sin previo consentimiento expreso del LOCADOR o su representante; caso contrario éste podrá ordenar la demolición o reconstrucción a costa del LOCATARIO, no teniendo este último derecho a reclamación o indemnización de ninguna índole. En caso de realizarse mejoras o aún en la hipótesis de realizarse mejoras sin autorización, las mismas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho de parte del LOCATARIO a indemnización de ningún tipo, pudiendo el LOCADOR, si lo estima conveniente, exigir la demolición o reconstrucción a costa del LOCATARIO sin posibilidad de reclamo de parte de éste o derecho a indemnización de ninguna especie. —

NOVENA: ESTADO DEL INMUEBLE Y ACCESORIOS: El Locatario ha visitado y examinado la propiedad locada y la recibe desocupada, todo limpio y en funcionamiento, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados, salvo aquellos deterioros que resulten del **normal** buen uso y de la acción **normal** del tiempo

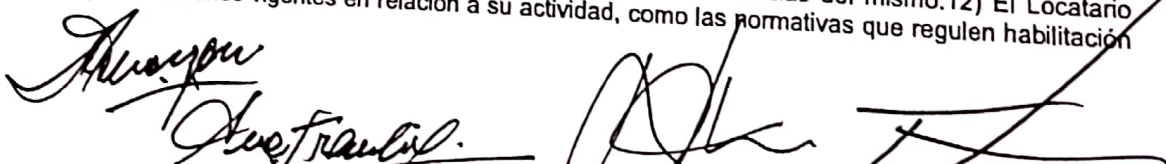
Queda comprometido además a arreglar por su propia cuenta cualquier desperfecto o rotura que se produzca en la propiedad, como en sus implementos, instalaciones, etc., cuando la causa de dicho deterioro hubiere sido provocada por **motivos culposos a él imputables**, no considerándose terminado el arrendamiento por parte del LOCATARIO mientras no se hayan cumplido estos requisitos.

Si al entregar las llaves y desocupar el inmueble se comprobara la existencia de desperfectos, averías, obstrucciones y/o roturas de las que fuera responsable el LOCATARIO, éste quedará obligado a satisfacer el importe del alquiler por todo el tiempo necesario que transcurra hasta que los desperfectos y deterioros sean reparados. —

El Locatario contará con un plazo de quince (15) días hábiles a contar de la firma del presente contrato, para denunciar por escrito toda irregularidad que advirtiere en la propiedad, a fin de deslindar responsabilidad en tal sentido, debiendo conservar la cosa recibida hasta el día de la restitución definitiva del inmueble. Vencido dicho término u omitido el cumplimiento de dicha obligación, el Locatario, será plenamente responsable por el estado y conservación del inmueble, como así también del de sus artefactos y accesorios. -

DECIMA: OBLIGACIONES: INSPECCION-COMUNICACIÓN DE DESPERFECTOS-GASTOS- REPARACIONES: El LOCATARIO está obligado a: **1)** permitir la entrada del LOCADOR, o la persona por él autorizada a la propiedad, previo aviso con 24hs. de antelación, las veces que lo crea necesario, ya sea para inspeccionar la misma o para realizar algún trabajo; **2)** cargar con los gastos de reparación del inmueble en caso de incendio, explosión, etc. y cualquier otro motivo culposo, como así también por **daños y perjuicios por robo** o tentativa del mismo; **3)** abonar las costas y gastos judiciales y extrajudiciales que de a lugar el incumplimiento del presente contrato; **4)** respetar ordenanzas y reglamentaciones de cualquier jurisdicción que gobierne al edificio, cargando con las infracciones a las mismas; **5)** no alzar ni permitir faltar a las personas que concurran al inmueble, a la moral y las buenas costumbres; **6)** conservar el inmueble locado en el mismo estado en que lo recibió, durante todo el tiempo que lo ocupe; **7)** entregar el inmueble una vez finalizado el contrato en las mismas buenas condiciones en que lo recibe; **8)** comunicar al LOCADOR o a su representante, cualquier desperfecto, daño o deterioro que sufra la propiedad, cualquiera fuera el origen, dentro de las 24 hs. de producido; **9)** Respetar las ordenanzas, Reglamento de Copropiedad, Reglamento Interno, y reglamentaciones de cualquier jurisdicción en materia edilicia, de ECOGAS, cargando con el pago de toda infracción a las mismas. **10)** El defectuoso mantenimiento de la propiedad dará derecho al Locador, previo emplazamiento por cuarenta y ocho horas para el Locatario lo arregle o subsane y cumpla con su obligación, a rescindir el presente contrato. En el supuesto de que el desperfecto pudiera perjudicar la integridad del inmueble u ocasionar daños a terceros, el Locador podrá realizar las reparaciones a cargo del Locatario quien deberá restituir el importe de las mismas conjuntamente con el pago del alquiler siguiente, pudiendo el Locador negarse a recibir el pago de la mensualidad hasta se restituya lo desembolsado. **11)** Serán a cargo del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso, como así también el arreglo de todo entorpecimiento a los servicios sanitarios, de agua, desagüe pluvial, cloacas, etc.

El Locatario dará cuenta al Locador de cualquier desperfecto que sufra el inmueble permitiendo al mismo o a sus representantes el acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando este juzgue necesaria su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para conservación o mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna, bajo apercibimiento de considerarse responsable directo de las consecuencias del mismo. **12)** El Locatario declara conocer las reglamentaciones vigentes en relación a su actividad, como las normativas que regulen habilitación



del negocio, deslindado de cualquier responsabilidad al Locador, en caso de no cumplimentar las mismas. Además, deberá abonar las tasas e impuestos que generen su actividad, y las multas que eventualmente pudieran imponer las autoridades municipales, provinciales o nacionales, por infracciones de su parte a los reglamentos, las ordenanzas y leyes vigentes, se trate de su propia actividad, como así también será responsable de la totalidad de los daños y perjuicios que se le provocaren a personas que trabajen en forma permanente y/u, ocasionalmente, permanezcan en el inmueble. -

El incumplimiento por parte del LOCATARIO a cualquiera de estos puntos, darán derecho al LOCADOR a que pueda tener o dar por resuelta automáticamente esta locación y, en consecuencia, pedir el desalojo inmediato con mas indemnización por daños y perjuicios. -

REPARACIONES En caso de negativa o silencio de la parte LOCADORA, ante un reclamo de la parte LOCATARIA debidamente notificada por medio fehaciente (carta documento o telegrama), para que efectúe alguna reparación urgente, la parte LOCATARIA, puede realizarlas por sí, con cargo al LOCADOR, una vez transcurridas al menos 24 horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. -(dichas reparaciones deberán hacerse previo constatar con vanos profesionales, los gastos de materiales y honorarios de los trabajadores que realizarán el trabajo y en caso de que los hiciera deberá exigir factura de la compra de materiales y pago por el trabajo realizado).

Si las reparaciones no fueran urgentes la parte LOCATARIA, deberá intimar a la parte LOCADORA para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez 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). —

DECIMO PRIMERA: IMPUESTOS TASAS Y SERVICIOS: Son a cargo del LOCATARIO el pago de **agua corriente, Tasa Municipal**, que se hagan exigibles, durante la vigencia del presente contrato y que correspondan al inmueble locado. También son a su entero cargo el pago de los servicios de energía eléctrica y gas natural.

Si el inmueble cuenta con el servicio de gas natural y o Luz, y por acciones u omisiones del locatario el servicio quedara interrumpido por un periodo mayor a un año, el locatario será responsable del pago de todo costo que insuma la reconexión del servicio de acuerdo a las normas del ente regulador, por ejemplo, planos, honorarios de gasista matriculado, costos de reconexión, etc. —

DECIMO SEGUNDA: CEDULONES, ENTREGA AL LOCADOR: El LOCATARIO esta obligado a reclamar a los organismos a que correspondan, la remisión de los cedulones de pago de expensas comunes y servicios, abonándolos en tiempo y forma. Los originales de dichos pagos se irán entregando al LOCADOR o su representante al momento de abonar el alquiler, quedando al LOCATARIO por constancia de pago el registro de los mismos en el recibo de alquiler. De ninguna manera podrá alegar el LOCATARIO que no abona tales conceptos a su cargo por no haber recibido aviso, cedulón, etc., de los organismos pertinentes; la diligencia para su oportuno pago es a su exclusivo cargo. La falta de pago en término del alquiler y/o cualquier otro importe a cargo del LOCATARIO lo hará incurrir en mora de pleno derecho y será causal de desalojo, sin necesidad de interpelación previa judicial ni extrajudicial alguna, siendo responsable el LOCATARIO de los eventuales daños y perjuicios que sufre el LOCADOR como consecuencia de la falta de pago en término de los conceptos antes mencionados. —

DECIMO TERCERA: CONFORMACION DEL PRECIO VIA EJECUTIVA: Forman parte integrante del precio pactado, los conceptos convenidos en cláusulas tercera y décimo primera, es decir **PRECIO LOCATIVO MAS EXPENSAS, SERVICIOS Y TASA MUNICIPAL**, pudiendo el LOCADOR negarse a recibir pagos parciales.

El locatario está obligado a reclamar a los organismos a que correspondan, la remisión de los cedulones de pago de expensas, servicios, tasa municipal, abonándolos en tiempo y forma. Los originales de dichos pagos se irán entregando al LOCADOR o su representante al momento de abonar el alquiler, quedando al LOCATARIO por constancia de pago el registro de los mismos en el recibo de alquiler.

De ninguna manera podrá alegar el LOCATARIO que no abona tales conceptos a su cargo por no haber recibido aviso, cedulón, etc., de los organismos pertinentes; la diligencia para su oportuno pago es a su exclusivo cargo. -

Aceptará LA PARTE LOCATARIA, los sistemas punitivos de la morosidad, por los impagos en plazo, que sean implantados por el Consorcio de Propietarios, por las prestadoras de servicios o entes recaudadores de tasas y gravámenes.

Cuando la parte LOCADORA abonare alguna, LA PARTE LOCATARIA le reintegrará la suma pagada reajustada.

LA PARTE LOCATARIA entregará a LA LOCADORA todos los comprobantes de cancelación, junto al pago de los alquileres, contra recibo detallado, —

Se conviene entre las partes que, en todos los casos de mora, se utilizará la vía ejecutiva para su cumplimiento.

En el caso de que el LOCATARIO adeudara impuestos, servicios, tasas, contribuciones, etc., toda suma que abonase se imputará primero al pago de éstos y el resto, si hubiere, a alquileres, pudiendo negarse el LOCADOR a recibir pagos parciales, conviniéndose entre las partes que se adopten en todos los casos de mora, la vía judicial. —

DECIMO CUARTA: EXIMISION DEL LOCADOR: El LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios, producidos en la propiedad locada, que sufran el LOCATARIO, su núcleo conviviente, y/o terceros en sus personas y/o en sus bienes, por causas de accidentes, averías, catástrofes naturales, cortocircuitos, corrosión, derumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, o roturas de cualquier tipo. Se incluye el caso fortuito y la fuerza mayor, tales como terremotos, inundaciones, epidemias, pandemias, disputas interprovinciales, cierres de fronteras departamentales o provinciales, enfrentamientos civiles o militares, temporales o permanentes, ya que el locatario los asume absoluta y exclusivamente como riesgo propio-

Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales considerados ilegales o vedados por Autoridades Municipales, Provinciales y/o Nacionales.

DECIMO QUINTA: GARANTIAS: El Señor FERNANDO MARTÍN MARQUES, DNI: 21.999.851, CUIT: 20-2121999851-2, en carácter de Presidente y en representación de la firma EME SIETE S.A., CUIT: 30-71484552-3, con domicilio legal en calle Arturo M. Bas 2435, de la ciudad de Río Cuarto, Provincia de Córdoba; se constituye en FIADOR, solidario, codeudor, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones emergentes del presente contrato, declarando aceptar

todas las cláusulas del mismo, en prueba de lo cual lo firman de conformidad, con expresa renuncia a los beneficios de Excusión, División y de Intimación Previa al Deudor.-

Coloca a disposición del Locador en carácter de garantía dos (2) propiedades de la empresa mencionada, las que se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, bajo la siguiente denominación: **Matricula: 541899, Año: 2018-, Río Cuarto, Córdoba y Matrícula 586746, Año 2018, Río Cuarto, denominación catastral 240552050107338000, Número de cuenta Rentas de Córdoba 240521568225.-**

El FIADOR se compromete a informar al LOCADOR si vende, transfiere, grava o, de algún modo disminuye el valor de las propiedades que declara poseer y en base a la cual se lo ha aceptado como garante. El FIADOR no podrá invocar causa alguna para eludir esta obligación de informar, considerándose su incumplimiento como defraudación a la garantía, pues se supone que estas operaciones disminuyen la situación de solvencia patrimonial que se le tuvo en cuenta al aceptarlos como FIADORES.

DECIMO SEXTA: DISMINUCION DE GARANTIAS: El LOCADOR tendrá derecho a exigir el reemplazo del FIADOR en caso de fallecimiento, insanía, se ausentare del país, o bien si disminuyese su solvencia personal, conforme al exclusivo criterio del LOCADOR, debiendo en tal caso el LOCATARIO, dentro de los diez días de notificado, presentar un nuevo FIADOR, cuya solvencia no podrá ser inferior a la de aquel a quien reemplaza; caso contrario el LOCADOR tendrá derecho a resolver este contrato y a solicitar la desocupación inmediata del inmueble.

DECIMO SEPTIMA: LEY DE INEMBARGABILIDAD: En ese sentido y en particular, las garantías, manifiestan y reiteran que renuncian a los beneficios acordados por el Decreto Ley nº 6784/43, Ley Provincial nº 8024, Art. 49 y conc., al régimen de vivienda familiar y/o cualquier normativa futura que implique la inembargabilidad de sus remuneraciones. Dicha fianza se extiende como vigente aún después de expirado el plazo contractual del arriendo, mientras el LOCATARIO continúe ocupando el inmueble o adeudando cualquier concepto o suma, hasta la cancelación de toda deuda y cumplimiento de todas las obligaciones del LOCATARIO, producido en el inmueble durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA OCTAVA: RESCISIÓN ANTICIPADA: Para el caso de rescisión anticipada por parte del locatario, o de finalización del plazo del contrato, al recibir el inmueble el locador constatará antes de la recepción, el cumplimiento o incumplimiento de las tareas previstas en el presente. No habiendo el locatario cumplido al momento de la disolución o terminación del contrato con la totalidad de las tareas previstas en la presente cláusula, el locador no estará obligado a recibir el inmueble, continuándose el devengamiento de los alquileres en los términos contractuales hasta la restitución de la cosa locada en las condiciones previstas precedentemente, ello sin perjuicio de que el locador facultativamente decida realizar igualmente la recepción y deducir el reclamo de daños y perjuicios materiales derivados del incumplimiento de la obligación de conservación de la cosa por la vía de juicio ordinario e independientemente del cobro por parte del locador de la cláusula penal fijada para el caso de irrestitución del inmueble establecida en la cláusula segunda de este contrato.

Para reintegrar del inmueble, sea por rescisión anticipada o una vez vencido el plazo de la locación el locatario deberá previamente acreditar: 1. El libre deuda del servicio de electricidad y gas, 2. El pago del consumo de gas natural -si existiere conectado el servicio en el inmueble locado al momento de la restitución del mismo al locador- hasta el día en que se restituye, 3. El pago del consumo telefónico -si existiere el servicio a nombre del locador al momento de la restitución del inmueble-, y 4. El pago de todo otro servicio, impuesto o tasa variable dependiente del consumo, 5. Antes (10 días) de finalizar el correspondiente contrato y de presentar los libros de deudas de los servicios el Locador o quién lo represente, hará una revisión por intermedio de un "Gasista Matriculado" de los artefactos con los que cuenta la unidad Locada a los efectos de constatar su perfecto funcionamiento, gasto que correrá por cuenta exclusiva del Locatario.

El locador o su representante no están obligados a recibir la entrega del inmueble en tanto no medie la plena y fehaciente acreditación de los extremos referidos, rigiendo para caso lo previsto en referencia a la obligación de conservación en el artículo precedente.

DECIMO NOVENA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Queda acordado para el caso de abandono manifiesto de la locación, que el LOCADOR podrá ingresar libremente al ámbito locado con testigos y/u oficial público, y/o escribano, tomar conocimiento del estado del bien, debiendo realizar un prolijo inventario de los bienes del LOCATARIO, pudiendo continuar con la tenencia provisoria del bien hasta el pronunciamiento judicial que corresponda. La constancia de la entrega de la propiedad desocupada y las llaves sólo será válida si es extendida por escrito por el LOCADOR.

VIGÉSIMA: GASTOS: No existen.

VIGÉSIMA PRIMERA: TRASLADO: El locatario conoce las medidas del inmueble, escalera, entre pisos, etc., por lo que se hace cargo y responde por los daños que pueda ocasionar en el traslado de los muebles a la unidad locada.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ACTOS POR ESCRITO: Las partes declaran y se obligan en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos entre ellas, únicamente se perfeccionarán por mutuo consentimiento y escrito, más ninguno en forma oral o verbal, de palabra o, de hecho, vedando en especial cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos sobre esta unidad locada, fuera de los escritos y firmados por las partes obligadas.

Todas las comunicaciones entre las partes serán efectuadas en forma fehaciente, se entiende por fehaciente únicamente las realizadas mediante telegrama postal o carta documento. - Si el locatario pretendiere quedarse en la unidad locada, invocando «locación verbal», «de palabra» o «de hecho», prohibida expresamente en esta cláusula, pagará una multa equivalente al 10% diario del monto mensual locativo, a favor del LOCADOR, a partir del día siguiente al convenido para la finalización del presente contrato y durante todo el tiempo que dure la ocupación establecida en el presente y, además, las otras obligaciones asumidas en el CONTRATO original.

VIGÉSIMA TERCERA: RESOLUCION: La parte LOCATARIA, podrá resolver el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada, una vez transcurrido los primeros 6 meses de relación, notificando su decisión a la parte LOCADORA con un (1) mes de anticipación:

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

es en el primer año de contrato, LA PARTE LOCATARIA deberá abonarle a la LOCADORA en concepto de indemnización, la suma de un (1) mes y medio de alquiler.

VIGÉSIMA CUARTA: DEVOLUCION DE LLAVES: FINALIZACION: El Locatario se obliga a desocupar el inmueble y entregarlo conjuntamente con las llaves, tres días hábiles antes de la finalización del contrato para que el mismo sea debidamente pintado y acondicionado para su recepción, no considerándose concluida la locación mientras no se haya cumplido con todo ello y haciendo pasible al Locatario de una multa diaria equivalente al 10% del valor de locación mensual a favor del Locador, desde el día siguiente al convenido para la entrega del inmueble y durante todo el tiempo que dura la ocupación indebida o hasta que se realicen los trabajos necesarios para dejar el inmueble en las condiciones pactadas, el pago de la multa en ningún caso implica renovación del contrato ni impedimento para que el Locador solicite el desalojo judicial del inmueble.

La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad, se formalizará a través del Acta de entrega de Llaves, que la parte LOCADORA o su representante, confeccionará. 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.

Ese día el LOCATARIO deberá devolver las llaves de la propiedad en el domicilio que constituye en este acto el LOCADOR, entregando el inmueble totalmente libre de ocupantes y/o cosas. Entre tanto la LOCATARIO, adeudará igualmente al LOCADOR el alquiler fijado, hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación definitiva o se le dé posesión del inmueble.

VIGÉSIMA QUINTA: DOMICILIOS - JURISDICCION Y COMPETENCIA: Para todos los efectos judiciales, contractuales y legales de este contrato, el LOCADOR fija domicilio en el domicilio constituido como domicilio de pago en la cláusula sexta del presente, los FIADORES en el constituido en la cláusula décimo quinta del presente y el LOCATARIO lo hace en la propiedad por el presente locada. -

Serán válidas y oponibles entre las partes todas las notificaciones extrajudiciales remitidas por Carta Documento o telegrama, con el único requisito de la constancia fehaciente de envío y de presentación o intento de entrega en los domicilios especiales constituidos, manteniendo asimismo su validez aún cuando las partes a las que corresponde el domicilio no las hubieren recibido personalmente, o la notificación o comunicación de que se trate no hubiere sido efectivamente entregada por ausencia en el domicilio de personas quien las recibiera. Las notificaciones judiciales a los domicilios constituidos serán válidas cuando reunieren los requisitos que establecen en cada caso los Códigos de procedimiento.

El Locador, locatario y fiador renuncian expresamente todos ellos al Fuero Federal y a cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles, sometiéndose para cualquier cuestión derivada del presente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Río Cuarto con asiento en esta ciudad. -

VIGÉSIMA SEXTA: JUICIO DE DESALOJO: Si el Locatario diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar desde la iniciación del juicio y hasta que el Locador reciba las llaves de la propiedad los alquileres más una multa equivalente al 10% diario del monto mensual locativo, a favor del LOCADOR, como sanción por el incumpliendo que motivó el desalojo como clausula punitiva. -

VIGÉSIMA SÉPTIMA: REGISTRO DE MOROSOS: Queda expresamente convenido que, en caso de mora del Locatario en el pago de los alquileres, el Locador podrá registrar los datos personales del Locatario y/o fiadores, en el archivo de deudores morosos vigente de Veraz y/o P&P y/o cualquier otra empresa que a nivel Provincial o Nacional preste ese servicio. -

VIGÉSIMA OCTAVA: Queda entendido que las partes actuarán siempre de buena fe y así realizan y cumplirán este contrato. - Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener dialogo permanente, pacifico y tolerante entre si durante el desarrollo del contrato. -

VIGÉSIMA NOVENA: SELLADO: El pago integro del sellado ante la DGR y los gastos en escribanía que surjan por la confección y certificación de firmas serán abonados íntegramente por la parte locataria. En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, las partes firman dos (2) ejemplares de un solo tenor y a un mismo efecto, en la ciudad de Río Cuarto, a los 13 días del mes de octubre de 2020.-

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CERTIFICADO: Foja Act. Not. N° 401655767
Acta N° 2554 Reg. Int. N° 148
Río Cuarto 14/10/2020

