**Modelo de Contrato – Ley de Alquileres**

**CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE CON DESTINO HABITACIONAL**

En la………………………

……………(lugar en que se realiza el contrato ej. Ciudad de Bariloche, Ciudad de la Plata, Ciudad de San Salvador de Jujuy, etc), a los …. días del mes de ……… de …………….., entre ………………..con …………………….. **DNI N° …………..**, con domicilio en la calle …………, domicilio electrónico …………….. CUIT/CUIL N° ………………………...por una parte, en lo sucesivo denominado/a como **“LOCADOR/A/S” (ACA SE INDICAN TODAS LAS PERSONAS QUE DAN EN ALQUILER EL INMUEBLE)** por una parte, y por la otra  ………. **DNI N° …………..**, con domicilio en el inmueble locado, domicilio electrónico…………………., CUIT/CUIL N° ………………………… en adelante denominado/a como **“LOCATARIO/A/S” (ACA SE INDICAN TODAS LAS PERSONAS QUE TOMAN EN ALQUILER EL INMUEBLE)** convienen en celebrar el presente contrato de LOCACIÓN de vivienda, sujeto a las cláusulas siguientes y a las disposiciones del Código Civil y Comercial------------------------------------------------------------------------------------

**PRIMERA (OBJETO):** EL/LA/ “LOCADOR/A” cede en locación al “LOCATARIO/A”, que acepta ocupar en tal carácter, el inmueble ubicado en calle ………………………………………. de la ……………….. (NOMBRE DE LA CIUDAD DONDE ESTÁ EL INMUEBLE. LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE DEBE SER LO MÁS PRECISO POSIBLE). El LOCATARIO/A se obliga a destinar el inmueble locado para vivienda familiar, no pudiendo ello ser modificado, sin el consentimiento expreso del/la “LOCADOR/A”. ---------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA (PLAZO):**  Las partes acuerdan que el plazo de vigencia de la locación será de 36 (TREINTA Y SEIS) meses (ESTE ES UN PLAZO MÍNIMO, PUEDE SER POR MÀS TIEMPO, NUNCA POR MENOS) conforme lo establece Art. 1198 del Código Civil y Comercial, el mismo se inicia con fecha ….. del mes de …………. del año DOS MIL ……….. por lo que su vencimiento se producirá de pleno derecho e indefectiblemente el día…… del año DOS MIL-------------------------------------------------------------------------------

**TERCERA (PRECIO Y AJUSTE):** Las partes convienen un canon locativo de PESOS ($\_\_.\_\_\_\_\_\_\_) mensuales para el primer año de contrato (EL PRECIO DEBE SER EL MISMO DURANTE LOS 12 MESES INICIALES). El precio pactado será actualizado anualmente utilizando el Índice para Contratos de Locación (ICL) elaborado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), conforme lo estipula el Artículo 14 de la ley Nº 27551. El nuevo canon será informado al inquilino con al menos 10 días previos al vencimiento del pago, en la dirección electrónica consignada en el presente Contrato.

**CUARTA (FECHA/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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Recibido el Pago, EL/LA/s LOCADOR/A extenderá al LOCATARIO/A la factura electrónica correspondiente, dentro de las 72 hs. (Res. N° 4004-E AFIP), la cual será remitida al LOCATARIO/A a la dirección electrónica consignada en el presente.

**QUINTA (MORA):** La mora en el pago de los alquileres se producirá de forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con una multa equivalente a la tasa activa por plazo fijo en el Banco de la Nación Argentina, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados. ----------------------------------------------------------

**SEXTA (INTRANSFERIBILIDAD):** El presente contrato de locación es intransferible. Le queda prohibido al LOCATARIO/A cederlo o subarrendarlo total o parcialmente, sin consentimiento del/la LOCADOR/A, ya sea en forma gratuita u onerosa, ni se podrá dar el inmueble en préstamo de uso. Asimismo, queda prohibido usarlo indebidamente por el/la LOCATARIO/A contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de vivienda personal únicamente..------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMA (LA CLÁUSULA DE GARANTÍA):** De conformidad con el Art 13 de la Ley 27551, se presenta

*COMPLETAR CON GARANTÍA ELEGIDA,*

*A) Título de propiedad inmueble;*

*b) Aval Bancario;*

*c) Seguro de Caución; (Conforme* ***Resolución 376/202*** *de la Superintendencia de Seguros de la Nación (“SSN”)****)***

*d) Garantía de fianza; o fiador solidario; o*

*e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.*

*El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso e) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.*

**OCTAVA (OBLIGACIONES DE LAS PARTES):** Son obligaciones del LOCATARIO/A:

a) El pago de los siguientes servicios: I) electricidad, gas, agua potable, 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.

b) Transferir la titularidad de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, TV x cable e internet, a su nombre y cargo en un plazo no superior a los sesenta (60) días corridos, a partir de la suscripción del presente, y abonar su suministro hasta la fecha de corte de los servicios al momento de entrega del inmueble al LOCADOR/A, en el que deberá presentar la correspondiente baja. 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. del Código Civil y Comercial).

c) Respetar la normativa local y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia.

d) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Son obligaciones del LOCADOR/A:

a) Realizar todas las reparaciones que requiera el inmueble, así como las necesarias para el normal funcionamiento de los servicios públicos, con excepción de aquellos arreglos cuya necesidad surjan por la responsabilidad del LOCATARIO/A, excluyendo en este caso la que se produzca por el normal uso de la cosa.

b) Notificar al LOCATARIO/A, con al menos 72 hs de antelación, cualquier visita que quiera realizar sobre el inmueble.

c) Abonar las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales) durante la relación locativa.

d) Abonar las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario), y cualquier otro que grave a la propiedad.

e) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

**NOVENA (REPARACIONES Y DEVOLUCIÓN):** En caso de negativa o silencio del LOCADOR/A ante un reclamo del LOCATARIO/A debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el LOCATARIO/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 locatario debe intimar al locador 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.

Estos gastos deberán estar debidamente acreditados, pudiendo el/la LOCATARIO/A en estos casos descontarlos del importe del alquiler.

**DÉCIMA (DEPÓSITO):** En garantía de las obligaciones contraídas mediante este contrato, el/la LOCATARIO/A da en depósito al LOCADOR/A la suma equivalente al valor de un mes del precio de alquiler inicial, correspondiente al valor del primer mes del contrato. En el momento mismo de restitución del inmueble EL/ LA LOCADOR/A deberá devolver al LOCATARIO/A el depósito en garantía, actualizado su valor al del último mes del contrato (Art. 1196, Código Civil y Comercial)

Para el caso que EL/LA LOCATARIO/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.

**DÉCIMAPRIMERA (ESTADO DEL INMUEBLE E INVENTARIO):**

El LOCATARIO/A declara que ha visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra desocupado, y en el siguiente estado de conservación: (ES IMPORTANTE HACER UN RELEVAMIENTO TANTO PARA LOCADORES COMO LOCATARIOS PARA EVITAR CONFLICTOS FUTUROS)

PINTURA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PUERTAS, VENTATA Y OTRAS ABERTURAS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CERRADURAS Y LLAVES:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

VIDRIOS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PISOS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE GAS Y SANITARIA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ESTADO DE ARTEFACTOS SANITARIOS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ESTADO DE ARTEFACTOS DE COCINA:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

OTRAS SITUACIONES :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

El/la LOCATARIO/A se obliga a preservar el inmueble y a restituirlo en iguales condiciones a las de recepción, salvo por el normal desgaste propio del tiempo y el uso adecuadode la cosa.

Serán a exclusivo cargo del LOCATARIO/A todas las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar para el debido cumplimiento de esta obligación, cualquiera fuera la causa, naturaleza o cuantía del deterioro, y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo, el/la LOCADOR/A tendrá derecho a realizarlo a cuenta del/la LOCATARIO/A.

Serán a exclusivo cargo del/la LOCADOR/A y sin derecho a reembolso alguno a su favor las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar en el inmueble por daños causados por fuerza mayor, hechos de terceros, vicios redhibitorios, o por el normal uso de la cosa . En caso de no hacerlo, el/la LOCATARIO/A tendrá derecho a realizarlo a cuenta del/la LOCADOR/A, pudiendo descontarlo del importe del alquiler.

En todos los casos, ambas partes podrán presentar presupuestos para su comparación y estipular de este modo el costo final de los arreglos.

El LOCATARIO declara conocer y aceptar el reglamento de copropiedad y su falta de cumplimiento será causal de rescisión.

**DECIMASEGUNDA (INCUMPLIMIENTO):** La violación por parte de EL/LA LOCATARIO/A de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente dará derecho a EL/LA LOCADOR/a para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes.------------------------------------------------------------------------

**DECIMATERCERA (FALTA DE PAGO):** La falta de pago de 2 meses de alquiler consecutivos dará derecho al LOCADOR/A a, previo a los trámites establecidos por la ley, considerar irrevocablemente rescindido el presente contrato de locación y convenio, pudiendo pedir el desalojo del bien y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasione el incumplimiento. Previo a ello, en todos los casos el/la LOCADOR/A deberá intimar fehacientemente al LOCATARIO/A el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a 10 (DIEZ) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMACUARTA (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.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMAQUINTA (FINALIZACIÓN/ENTREGA DE LLAVES):** Al vencimiento del contrato, el/la LOCATARIO/A deberá devolver las llaves al LOCADOR/A. La recepción por parte del/la LOCADOR/A del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el/la LOCATARIO/A deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación..-------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMASEXTA (RESCISIÓN ANTICIPADA):** De acuerdo a lo establecido en el Art. 1220 del Código Civil y Comercial, el/la LOCATARIO/A puede resolver el contrato en cualquier momento, sin costo alguno de su parte, si el/la LOCADOR/A incumple la obligación de conservar el inmueble con aptitud para el uso y goce convenido; o por la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios. “EL/LA LOCATARIO/A” podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a “EL/LA LOCADOR/A” con una antelación mínima de treinta días. “EL/LAla LOCATARIO/A” podrá hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa; deberá abonar a “EL/LA LOCADOR/A“ en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda, y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. 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 del Código Civil y Comercial )..-------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMASEPTIMA (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. La parte notificada tiene un plazo de 72 horas para responder a la solicitud. 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 Código Civil y Comercial).--------------------------------------------------------------------

**DECIMAOCTAVA (DOMICILIOS DE LAS PARTES) :** Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato:

a) LOCADOR/A – en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, CIUDAD DE ……….. ;constituyendo domicilio electrónico en \_\_\_\_\_\_@\_\_\_.com;

b) LOCATARIO/A – en el inmueble locado; constituyendo domicilio electrónico en \_\_\_\_\_\_@\_\_\_.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, Código Civil y Comercial).

Dicho domicilio será utilizado personal y exclusivamente por su titular quien se constituye responsable de su uso y custodio de la información y documentación que al mismo se envíe, asumiendo las consecuencias de su divulgación a terceros. LAS PARTES asumen la responsabilidad por el uso indebido o inadecuado, haciéndose cargo de todos los daños y perjuicios que su accionar generen. LAS PARTES aceptan la existencia de las notificaciones que electrónicamente envíen al domicilio electrónico fijado, teniéndolas como válidas y plenamente eficaces a partir del día de la emisión de la misma y comenzarán a correr los plazos procesales, en aquellos supuestos en que las notificaciones sean enviadas en día inhábil, el plazo habrá de comenzar a correr a partir del primer día hábil siguiente. LAS PARTES asumen la obligación de abrir y/o revisar diariamente la casilla de correo electrónico denunciada para su domicilio electrónico. LAS PARTES podrán modificar su domicilio electrónico, previa comunicación fehaciente con antelación no menor a 10 días.

**DECIMANOVENA (TRIBUTARIA):** En cumplimiento al Art. 16 de la Ley N° 27551, EL/ LA LOCADOR/A registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos treinta (30) días. NÚMERO DE REFERENCIAS VER AFIP---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA: (DESAVENENCIAS/JURISDICCIÒN):** Ante cualquier controversia derivada de la aplicación y/o interpretación del presente “CONTRATO”, “LAS PARTES” acuerdan resolver las cuestiones por medios amistosos, con espíritu de colaboración y buena fe. De no ser posible, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria de XXXXXXX. ------------------------------------------------------------------------------------------

En prueba de conformidad previa lectura y ratificación se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. Recibiendo en este mismo acto EL/LA/S LOCATARIO/A las llaves y la tenencia del inmueble locado.

En la CIUDAD DE \_\_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_\_ del 20\_\_.