

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad de San Luis, Capital de la provincia del mismo nombre, República Argentina, entre la Sra. **LILIANA TERESITA VERDUGO** D.N.I. N° 5.339.445 y el Sr. **JOSE ALBERTO VERDUGO** D.N.I. N° 6.811.995 ambos con domicilio en calle Yapeyú N° 1126 de esta Ciudad de San Luis, en adelante **LOS LOCADORES** por una parte y por la otra la Sra. **MONICA ELIANA FERNANDEZ HERRERO** DNI N° 22.465.887 con domicilio en el bien Locado, fija su correo electrónico: (**mony.assayas@gmail.com**) y su número telefónico (**2664318907**) para que sean eficaces todas las notificaciones sobre el presente contrato de locación, en adelante **EL LOCATARIO** por la otra, se conviene celebrar el presente contrato de Locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LOS LOCADORES ceden en locación y EL LOCATARIO acepta en tal carácter un inmueble ubicado en calle Constitución N° 823 de esta Ciudad de San Luis, compuesto de dormitorio 1 (con placard, aire acondicionado y ventilador de techo), dormitorio 2 (con lámpara colgante, placard embutido), dormitorio (con lámpara), living comedor (con 2 aplique colgante), cocina comedor (con bajo mesada, cocina con cuatro hornallas marca Longvie, calefón con encendido electrónico, extractor, calefactor, alacena, estufa hogar, aire acondicionado, 2 lámparas colgantes), pasillo (con calefactor), baño 1 (con lavamanos, botiquín con espejo, ducha, inodoro, bidet, accesorios y 2 tubos fluorescentes), baño 2 (con inodoro, bidet, tapa de inodoro, accesorios, botiquín con espejos, estantería colgante, lavamanos, y porta foco), garaje (con lámpara), dos cuartos de deposito en el patio, patio (con asador, lavamanos y jardín con plantas varias). En todos los ambiente quedan sus respectivos focos).

SEGUNDA: TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato se establece en **VEINTICUATRO MESES** a contar desde el **01 de Julio de 2025**, por lo que su vencimiento se operará de pleno derecho el **01 de Julio de 2027**, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de los LOCADORES. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque EL LOCATARIO se mudare antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler que corresponda a ese mes.

TERCERA: VALOR LOCATIVO: El alquiler se fija en la suma de **PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000)** mensuales. El valor de la locación fijado en el presente contrato, será ajustado cuatrimestralmente mediante la aplicación del Índice de Contrato de Locacion (**ICL**), correspondiendo el primer incremento en el mes de **NOVIEMBRE** de 2025 y así sucesivamente cada periodo de tres meses. En caso de cambio de normas, las partes podrán de común acuerdo reconvenir la periodicidad de los ajustes en función de la realidad del mercado inmobiliario.

CUARTA: DOMICILIO DE PAGO: El alquiler será abonado por adelantado del 1 al 10 de cada mes en el domicilio de **KARTTEM INMOBILIARIA**, Colón N° 647 de la Ciudad de San Luis. En prueba de ello y aceptando esta administración firma el presente su Titular Sr. **JUAN CARLOS VELASCO** Matrícula 366. Queda expresamente establecido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir en mora de pleno derecho. Esta será automática y devengará una multa equivalente al 0.3% diario, sobre el importe en mora que se deberá cancelar junto con el alquiler mensual corriendo a partir del primer día de la iniciación de la fecha de pago, (o sea el primer día del mes), pudiendo LOS LOCADORES negarse a recibir el monto del alquiler sin el pago conjunto de esta multa si la hubiere.

QUINTA: ESTADO DEL INMUEBLE: El LOCADOR hace entrega del inmueble desocupado, en muy buen estado de aseo y conservación, (con pintura a **ESTRENAR** de 1° Calidad Marca **Sherwin Williams**) con todos sus vidrios, herrajes y demás accesorios, que las partes declaran conocer y aceptar recibiendo el LOCATARIO de conformidad; HACIENDOSE CARGO de las erogaciones que demande el mantenimiento del mismo, sin derecho por parte del LOCATARIO a pedir indemnización alguna, comprometiéndose a restituirlo en las mismas buenas condiciones (con pintura a **ESTRENAR**- marca Sherwin Williams), como así también a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados. EL LOCATARIO declara que a visitado el inmueble y que el mismo se encuentra en perfecto estado por lo que serán a su **EXCLUSIVO CARGO** 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, aunque estas fueran por fuerza mayor o hechos de terceros y sin derecho a reembolso alguno a su favor. Así mismo será **EXCLUSIVO CARGO** del LOCATARIO todas las reparaciones, arreglos o

entorpecimientos de los servicios sanitarios, cloacales, instalaciones eléctricas, pluviales, placares, espejos, vidrios, ventanas, puertas, cerradura, pérdida en flexibles de agua, inodoro, bidet, bache, limpieza de resumideros de baño y cocina, mantenimiento o arreglo de calefactor a gas, aire acondicionado o roturas de cualquier tipo etc.

EL LOCATARIO se vera obligado a realizar al menos una vez al año la limpieza de tanque a su cargo, para mantener el buen funcionamiento de artefactos dependientes

SEXTA: EL LOCATARIO se obliga a no subarrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo por parte de LOS LOCADORES.

SÉPTIMA: DESTINO DEL INMUEBLE: EL LOCATARIO ocupará la propiedad con destino a **VIVIENDA**. No podrá cambiar su destino, ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin consentimiento previo y por escrito del Locador. Este queda exento de responsabilidad por accidentes, casos fortuitos, inundaciones, filtraciones, desprendimientos provenientes de roturas de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad y que afecte al LOCATARIO, su grupo conviviente y/ o a terceros que frecuenten la misma.

OCTAVA: EL LOCATARIO no podrá realizar en el inmueble ninguna mejora y/o modificación, salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito de LOS LOCADORES y para el supuesto de ser autorizadas serán a exclusivo cargo del primero, quedando incorporadas definitivamente al inmueble, sin derecho a cobrar indemnización de ninguna naturaleza.

NOVENA: PROHIBICIONES GENÉRICAS: EL LOCATARIO queda obligado a no introducir en el inmueble cosas y/o elementos que puedan ocasionar perjuicios a la propiedad y/o a las personas, salvo que cuente con la autorización expresa de los organismos oficiales competentes, en cuyo caso los daños y perjuicios que puedan producirse serán a su exclusivo cargo y responsabilidad.

DECIMA: Sin perjuicio del derecho de visita de LOS LOCADORES, EL LOCATARIO permitirá visitar a LOS LOCADORES con pretensos LOCATARIOS o representantes de ambos, el inmueble, en los últimos sesenta días de locación, acordando previamente los horarios admitidos.

DECIMA PRIMERA: Al vencimiento del término contractual fijado en el presente, EL LOCATARIO deberá hacer entrega del inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió. Si la restitución no se hiciera en la forma indicada, el día fijado para ello en el inmueble locado con acta de conformidad de LOS LOCADORES por escrito, EL LOCATARIO deberá abonar a aquel sin necesidad de interpelación previa una multa equivalente al 5% diario del valor locativo en la moneda pactada, independientemente del alquiler que EL LOCATARIO estuviera abonando en este momento, los que se acumularán además de los que resulten judicialmente por daños y perjuicios.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS A CARGO DEL LOCATARIO: Será a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de **Luz (NIS 1070250), Gas (ECOGAS 20222668), Municipalidad y Agua (PADRON 2384)**. Este deberá entregar los respectivos comprobantes pagos a la ADMINISTRADORA en oportunidad de verificarse los mismos, quedando esta última obligada a extender constancia por escrito de su recepción. La falta de pago de estos servicios en término, que se considerará esencial por las partes contratantes, será causal de desalojo, si intimado a su cancelación por diez (10) días corridos, no se acredite haber cumplimentado el mismo en forma fehaciente. Una vez desocupado el inmueble es responsable EL LOCATARIO del pago de estos importes cuya factura se reciba con posterioridad y hasta el bimestre o período de facturación en que se hubiere ocupado el inmueble, siendo divisible el pago en caso de ocupación por fracción de tiempo, en proporción al real tiempo ocupado dentro del período facturado. Será a cargo del LOCATARIO, finalmente, la concreción de resguardo de titularidad de dichos servicios cuando ello fuere exigible por la autoridad administrativa, como los gastos de restablecimiento y corte de los mismos, por negligencia o falta de pago de tales servicios por EL LOCATARIO, cuya obligación pesa a su cargo.

DECIMA TERCERA: Será por cuenta de EL LOCATARIO la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad, como así también la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso. EL LOCATARIO dará inmediata cuenta a LOS LOCADORES, de cualquier desperfecto que sufre la propiedad, permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso al inmueble, cuando este juzgue necesaria su inspección, permitiendo la ejecución de todo trabajo que sea necesario, sin derecho a cobrar indemnización alguna.

DECIMA CUARTA: DEPOSITO DE GARANTIA: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de este contrato y de todas las obligaciones contraídas por el LOCATARIO, este entregará en calidad de depósito de garantía la suma **PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000)**. Dicho importe se afectará por el LOCADOR, al finalizar la locación a: refacción, acondicionado, sustitución de piezas, elementos o cualquier cosa que se hubiere deteriorado por su mal uso. El importe de estas reparaciones y/o refacciones se acreditará por los LOCADORES al LOCATARIO dentro de los quince días hábiles siguientes al desalojo del inmueble, con las facturas pertinentes, y tareas a realizar a efectos de volver el bien al mismo estado en que fuera entregado originalmente. Si hubiere remanente, el importe se reintegrará al LOCATARIO. Este no podrá decidir afectar el importe entregado en garantía al pago parcial de alquiler, mientras no se desaloje y se estime por el propietario la cantidad de las reparaciones a realizar.

DECIMA QUINTA: GARANTE DEL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO EN TODOS SUS TERMINOS: El Sr **FACUNDO NICOLAS ASSAYAS FERNANDEZ** DNI N° 38.076.896, con domicilio en Calle Maipú N° 555-San Luís Capital-San Luís, fija su correo electrónico: **(facundo.assayas@gmail.com)** y su número telefónico **(2665035796)** y la Sra **ANDREA KARINA SOSA ALTAVISTA** DNI N° 26.213.836 con domicilio en Calle Pringles N° 330 Depto 34 Edificio Dione –San Luís Capital-San Luís, fija su correo electrónico: **(Andrea1007_7@hotmail.com)** y su número telefónico **(2664017962)**, para que sean eficaces todas las notificaciones sobre el presente contrato de locación, quienes declaran aceptar todas las cláusulas del presente contrato, en prueba de lo cual lo firman de conformidad, se constituyen en **FIADORES, PERSONALES, SOLIDARIOS Y PRINCIPALES PAGADORES** con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente contrato; garantiza igualmente el pago de los honorarios y gastos de los juicios que se promuevan contra EL LOCATARIO por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobros de alquileres. La fianza subsistirá aún vencido el término del contrato y hasta tanto LOS LOCADORES reciban el inmueble de conformidad; comprometiéndose igualmente a abonar los alquileres a la simple presentación de los recibos, si EL LOCATARIO no lo hiciere en las fechas pactadas.

DECIMA SEXTA: Se deja expresamente establecido que ante la falta de pago del canon mensual estipulado en el presente contrato, la falta de pago en término de los servicios que al LOCATARIO le correspondan, el cambio de destino previsto, y/o cualquier otro incumplimiento de lo contractualmente establecido, dará derecho a LOS LOCADORES a rescindir el presente contrato e iniciar las acciones legales que correspondan.

DECIMA SEPTIMA: RESOLUCION ANTICIPADA: El LOCATARIO podrá transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación debiendo notificar su decisión en forma fehaciente con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que se reintegrará el inmueble. EL LOCATARIO de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler y la de un solo mes, si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DECIMA OCTAVA: COMPETENCIAS, DOMICILIOS LEGALES: LOS LOCADORES, EL LOCATARIO, y los FIADORES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Luis, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle, constituyendo domicilios especiales y legales en los ya anunciados, donde se tendrán por válidas, todas las notificaciones y/o citaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiera lugar.

DECIMA NOVENA: Las partes reconocen la intervención de KARTTEM INMOBILIARIA en la presente locación, obligándose a EL LOCATARIO a abonar la suma correspondiente en carácter de comisión. Se deja constancia que la comisión abonada corresponde a la locación por el período aquí pactado, por lo que para el caso de celebrarse un nuevo contrato, renovarse este mismo una vez vencido, o ampliarse el período establecido a EL LOCATARIO se obliga a abonar la nueva comisión que por ley corresponda.

VIGESIMA: CLAUSULA DE DESOCUPACIÓN: En el supuesto que el Locatario por cualquier causa no desocupara el inmueble en la fecha de vencimiento del plazo convenido en la cláusula SEGUNDA deberá abonar al Locador en concepto de indemnización por daños y perjuicios, una suma mensual equivalente al doble del último canon de alquiler que hubiere pagado hasta que se haga efectiva la desocupación del inmueble. Ello, sin perjuicio de los montos que pudiera reclamarle el LOCADOR en concepto de alquiler,

por el tiempo transcurrido mientras el LOCATARIO permaneciere ocupando el inmueble luego del vencimiento del plazo estipulado en el presente contrato, como así también de las penalidades mencionadas en la cláusula CUARTA.

Conforme a lo previsto en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, la permanencia del LOCATARIO en el inmueble luego del vencido el plazo de la locación, sin que el LOCADOR reclame su desocupación, no trae aparejada en modo alguno la renovación tácita del presente contrato.

VIGESIMA PRIMERA: El gasto de sellado que demande el presente contrato será soportado por LOS LOCADORES y EL LOCATARIO en forma conjunta y por partes iguales.

DE PLENA CONFORMIDAD: Con todo lo que antecede se firma el presente en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de San Luis, Capital, a 23 días de julio de 2025.