CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA *(HABITACIONAL)*

PRELIMINAR (PARTES) Entre Martha Lia Dabadie, titular del Documento nacional de Identidad número 3.869.744, quien interviene en su carácter de presidente de la firma NANDERS S.A. CUIT 30- 67668126-0 con domicilio en Avenida Congreso número 2346 piso 8vo departamento "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (mail vmarconi@hotmail.com) (celular +54-2964-54-5422), por una parte, en adelante denominada **LOCADOR/PROPIETARIO** y por la otra parte, Luna MONTEVERDE SOMASCHINI titular del Documento nacional de Identidad número 39.426.549 (Mail l.monteverde@outlook.com) (Celular +54-11-5849-6722), domiciliada en calle Castelli número 487, ZARATE, Buenos Aires, en adelante denominada **LOCATARIO/INQUILINO**, celebran este CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA, en adelante denominado "CONTRATO", a regirse por el Código Civil y Comercial de la Nación ("CCyC"), leyes aplicables y las cláusulas siguientes: **Clausula 01 (OBJETO)** El LOCADOR/PROPIETARIO da en locación al LOCATARIO/INQUILINO, el inmueble sito en la calle CONGRESO número 2334 piso 1ro departamento "H", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, definido internamente como "0-BA VII Uni.: 199" Unidad Funcional 199 en las expensas, en adelante denominado "INMUEBLE LOCADO" para ser destinado a vivienda familiar del LOCATARIO/INQUILINO, no pudiéndose cambiar el destino habitacional (art. 1196, CCyC), el que consta de living comedor, un dormitorio, balcón, cocina con lavadero incorporado y baño completo. **Clausula 02 (PLAZO) 1-** El término de duración de éste contrato es de 24 MESES ó sea DOS AÑOS a contar desde el día 1 mes marzo del año 2025 por lo que su vencimiento se opera de pleno derecho, por plazo vencido, el día 1 del mes marzo del año 2027, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del LOCADOR/PROPIETARIO. En caso de que el LOCATARIO/INQUILINO no entregue el bien locado en la fecha indicada, totalmente desocupado, libre de todo ocupante, en perfecto estado y de acuerdo a las demás condiciones estipuladas en éste contrato, deberá abonar una multa diaria de setenta dólares (u$s 70.-) no significando esto prorroga alguna y siendo pasible de cualquier penalidad mayor que por perjuicios en la demora de la restitución del bien le ocasione a el LOCADOR/PROPIETARIO. **Clausula 03 (ALQUILER) 1-** El alquiler

mensual será de **quinientos cincuenta mil pesos ($ 550.000)**, durante los primeros 4 meses del CONTRATO (4 meses iniciales). **2-** Para los siguientes periodos de 4 meses el alquiler mensual se actualizará conforme al acumulado del índice de precios al consumidor (IPC). En total son 6 periodos. **Clausula 04 (PERÍODO Y LUGAR DE PAGO) 1-** El LOCATARIO/INQUILINO pagará el alquiler por mes completo y adelantado, entre los días 1ro y el 10mo de cada mes como término de gracia, aplicándose en caso de mora el interés desde el día 11 del mes. **2-** El pago se cumplirá por transferencia electrónica o depósito bancario en el CBU número 0000139300000005490644; Alias peabiru, de titularidad de Ariel Alfredo Marconi (CUIT 20-23470189-5) o donde la LOCADOR/PROPIETARIO indique. **3-** La mora en pagar el alquiler será automática y se le aplicará un interés igual al 25% mensual, hasta el pago efectivo de los alquileres adeudados. **4-** El incumplimiento de cualquier obligación estipulada en el presente, especialmente la falta de pago del alquiler por parte de la LOCATARIO/INQUILINO, dará derecho a la LOCADORA a dar por resuelto de pleno derecho este contrato y exigir el desalojo del Inmueble. El LOCADOR/PROPIETARIO podrá dar por rescindido el presente contrato si la LOCATARIO/INQUILINO utilizara la vivienda con fines diferentes a los pactados; si la LOCATARIO/INQUILINO no conservara debidamente el inmueble; si la LOCATARIO/INQUILINO causara molestias de cualquier tipo a sus vecinos. **Clausula 05 (EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS) 1-** El LOCATARIO/INQUILINO asumirá el pago de: **a)** los servicios de electricidad, gas y agua; **b)** los impuestos y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (IMPUESTO INMOBILIARIO) y Tasa de ABL (el 100% de la boleta de ABL). **c)** las expensas comunes ordinarias de la propiedad horizontal ("PH"). **2-** El LOCADOR/PROPIETARIO cargará con las expensas extraordinarias. **d)** Si el LOCATARIO/INQUILINO abona cuotas extraordinarias, deberá solicitar el reintegro de las mismas, dentro de los sesenta días de pagadas y reintegradas en igual plazo. Si el LOCATARIO/INQUILINO no efectuara la solicitud de reintegro en dicho plazo, se interpretará que las tomo a su cargo. **e)** Los pagos deberán ser abonados con toda puntualidad y con anticipación a las fechas de vencimiento. **f)** La falta de pago de los mismos hará incurrir en mora a el LOCATARIO/INQUILINO siendo pasible de las mismas penalidades establecidas por falta de pago de los alquileres. Deberá entregar al

LOCADOR/PROPIETARIO los correspondientes recibos originales pagos dentro del plazo de 30 días corridos a partir de su vencimiento. LOCATARIO/INQUILINO se compromete dentro de los 15 días a partir de la fecha a transferir los servicios a su nombre, caso contrario el titular de dicho servicio podrá solicitar la baja del mismo, no teniendo el LOCADOR/PROPIETARIO ninguna responsabilidad. **Clausula 06 (REGLAMENTOS Y CONSORCIO)** El LOCATARIO/INQUILINO respetará los reglamentos de Propiedad Horizontal y el Interno del consorcio y/o edificio. **Clausula 07 (MEJORAS Y MODIFICACIONES)** El LOCATARIO/INQUILINO no podrá hacer modificaciones en el INMUEBLE LOCADO, ni pintar con colores oscuros, ni con pinturas al aceite ó sintéticas las paredes, ni hacer agujeros en azulejos, porcelanatos o paredes, salvo con autorización expresa y escrita del LOCADOR/PROPIETARIO. En caso de instalar un Aire Acondicionado también deberá tener autorización expresa y escrita del LOCADOR/PROPIETARIO. **Clausula 08 (PROHIBICIONES) 1-** No podrá el LOCATARIO/INQUILINO ceder o subarrendar o dar en comodato, total o parcialmente el INMUEBLE LOCADO, sea en forma gratuita u onerosa y en general a cualesquier títulos. **2-** Tampoco podrá darle otro destino fuera de vivienda familiar del LOCATARIO/INQUILINO. **3-** No se permitirá la tenencia de mascotas dentro del INMUEBLE LOCADO, salvo autorización expresa y escrita del LOCADOR/PROPIETARIO. **Clausula 09 (RESPONSABILIDADES) 1-** El LOCATARIO/INQUILINO mantendrá el INMUEBLE LOCADO y lo restituirá en el estado como lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por su uso regular (art. 1210, CCyC). **2-** El LOCADOR/PROPIETARIO entrega el INMUEBLE LOCADO en buen estado de conservación y funcionamiento y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO/INQUILINO (art. 1201, CCyC). **Clausula 10 (DEPÓSITO DE GARANTÍA) 1-** Para garantizar sus obligaciones contraídas, el LOCATARIO/INQUILINO entrega al LOCADOR/PROPIETARIO la suma de **QUINIENTOS DÓLARES (u$s 500),** sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma en concepto de "Depósito de Garantía". **2-** A la restitución del INMUEBLE LOCADO el LOCADOR/PROPIETARIO devolverá al LOCATARIO/INQUILINO este depósito de garantía, sin actualizar ni

indexar. **3-** Si el LOCATARIO/INQUILINO no presentara libre deuda o hubiera servicios públicos domiciliarios y/o expensas pendientes de pago o liquidación al momento de restituir el INMUEBLE LOCADO, el LOCADOR/PROPIETARIO podrá retener de este depósito de garantía el monto dinerario de la última liquidación del servicio o la expensa impagos. Quedando convenido que éste importe nunca podrá imputarse al pago de los alquileres. **Clausula 11 (RESTITUCIÓN) 1-** La restitución al LOCADOR/PROPIETARIO del INMUEBLE LOCADO por cualquier modalidad de extinción del CONTRATO, se formalizará mediante "Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves". **2-** El acta contendrá la fecha y hora de entrega, detallará el estado del INMUEBLE LOCADO, el estado de las obligaciones contractuales y constará la devolución total o parcial del depósito de garantía. **Clausula 12 (FIANZA)** Ana Laura SOMASCHINI titular del Documento Nacional de Identidad número 17.699.652, (Mail anasomaschini@gmail.com) (Celular +54-3487-64-7294), domiciliada en calle Castelli número 487, Zarate, Buenos Aires, se constituye en fiadora y deudora solidaria y principal pagadora por el incumplimiento de todas las obligaciones contraídas por el LOCATARIO/INQUILINO en el presente contrato, sin limitación alguna, garantiza igualmente el pago de honorarios por desalojo, cobro ejecutivo de alquileres, posesión judicial, daños y perjuicios, Expensas ordinarias, el Servicio Sanitario (Aysa), Electricidad, Gas, Impuesto Inmobiliario, Tasa de ABL, indemnizaciones, cobro de alquileres, siendo estos conceptos meramente enunciativos y no taxativos, ni limitativos con renuncia a los beneficios de excusión y división. La Fianza subsistirá aún vencido el término del presente y hasta tanto el LOCATARIO/INQUILINO permanezca en la propiedad y sean extinguidas todas las obligaciones asumidas. Mientras el LOCADOR/PROPIETARIO no firme una renovación ó prórroga expresa del vencimiento del contrato de locación, se interpretará para los alcances de la ley 25.628 que el LOCATARIO/INQUILINO no restituyó a su debido tiempo el inmueble locado, continuando la fianza ofrecida. La fiadora declara en el día de la fecha que posee bienes y entradas mensuales suficientes para afrontar las obligaciones del presente contrato respondiendo con la totalidad de sus bienes presentes y futuros y declara ser propietaria de la UNIDAD FUNCIONAL número 6 del PISO 1ro de la finca calle Larrea número 1393, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyas fotocopias del Título de Propiedad se anexan al presente

contrato de locación, Inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula 19-1314/6. El LOCATARIO/INQUILINO asume la obligación de notificar a el LOCADOR/PROPIETARIO cualquier modificación en la situación registral del mismo y ésta tendrá derecho de exigir una nueva garantía idónea. La Fiadora declara conocer todas y cada una de las cláusulas del presente, en prueba de lo cual firma de conformidad. **Clausula 13 (RESOLUCIÓN ANTICIPADA) 1-** El LOCATARIO/INQUILINO podrá resolver este CONTRATO sin expresión de causa y de forma anticipada luego de transcurridos los primeros SEIS (6) meses de locación, notificando su decisión al LOCADOR/PROPIETARIO con UN (1) mes de anticipación. **2-** Si la resolución fuere durante el primer año de CONTRATO, el LOCATARIO/INQUILINO abonará al LOCADOR/PROPIETARIO como indemnización el monto de un MES Y MEDIO (1,5) de alquiler. **3-** Cuando la resolución fuese pasado el primer año, la indemnización será de UN (1) mes de alquiler. **4-** Transcurridos los primeros SEIS (6) meses de CONTRATO, si el LOCATARIO/INQUILINO notifica al LOCADOR/PROPIETARIO la resolución con una antelación de TRES (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221, CCyC). **5-** A todos los efectos los meses serán indivisibles y enteros o completos. **Clausula 14 (FALTA DE PAGO) 1-** El impago de DOS (2) meses de alquiler consecutivos habilitará al LOCADOR/PROPIETARIO a rescindir el CONTRATO e iniciar acción de desalojo. **2-** Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el LOCADOR/PROPIETARIO intimará de modo fehaciente al LOCATARIO/INQUILINO el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a DIEZ (10) días corridos (art. 1222, CCyC). **Clausula 15 (DOMICILIOS) 1-** Para cualesquier cuestiones derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes; el LOCADOR/PROPIETARIO en la calle Congreso número 2346 piso 8vo departamento "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Mail vmarconi@hotmail.com) (Celular +54-2964-54-5422), el LOCATARIO/INQUILINO en la calle Congreso número 2346 piso 1ro departamento "H", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Mail l.monteverde@outlook.com) (Celular +54-11-5849-6722) y la FIANZA en la calle Castelli número 487, Zarate, Buenos Aires (Mail anasomaschini@gmail.com) (Celular +54-3487-64-7294). **2-** Las

comunicaciones y emplazamientos entre las partes con causa en este CONTRATO se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. **3-** Las notificaciones cursadas vía electrónica se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyC). **Clausula 16 (JURISDICCIÓN)** Por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del CONTRATO, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales de Primera Instancia en lo Civil de esta Ciudad, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción. **Clausula 17 (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) 1-** Se suscriben DOS (2) ejemplares iguales de este CONTRATO, a un solo efecto, recibiendo UNO (1) el LOCADOR/PROPIETARIO y UNO (1) el LOCATARIO/INQUILINO. **2-** En este mismo acto, el LOCATARIO/INQUILINO recibe las llaves y la tenencia del INMUEBLE LOCADO. **Clausula 18 (LUGAR Y FECHA) NOTA:** En este acto el LOCATARIO/INQUILINO recibe las llaves de la unidad, sirviendo el presente de suficiente recibo. DE CONFORMIDAD: Firman las partes y la garantía en la Ciudad de Buenos Aires, a los 27 días del mes de febrero del año 2025.

DABADIE
DNI 38697444

ANA LAURA SOMASCHINI
DNI 17699652

Luna Monteverde Somaschini
39.426.549


FEDERAL RESERVE NOTE
AH 25074003 A
H8
THE UNITED STATES OF AMERICA
100
AH 25074003 A
THIS NOTE IS LEGAL TENDER FOR ALL DEBTS, PUBLIC AND PRIVATE
Treasurer of the United States.
SERIES 1996
Secretary of the Treasury.
100


FEDERAL RESERVE NOTE
AB 72436052 K
B2
THE UNITED STATES OF AMERICA
100
AB 72436052 K
THIS NOTE IS LEGAL TENDER FOR ALL DEBTS, PUBLIC AND PRIVATE
Treasurer of the United States.
SERIES 1996
100


FEDERAL RESERVE NOTE
BG 21999772 A
G7
THE UNITED STATES OF AMERICA
100


FEDERAL RESERVE NOTE
AI 19851999 A
I9
THE UNITED STATES OF AMERICA
100


FEDERAL RESERVE NOTE
AI 19851919 A
I9
THE UNITED STATES OF AMERICA
100
AI 19851919 A
THIS NOTE IS LEGAL TENDER FOR ALL DEBTS, PUBLIC AND PRIVATE
Treasurer of the United States.
SERIES 1996
Secretary of the Treasury.
100
ONE HUNDRED DOLLARS

REPUBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA



Apellido / *Surname*
MONTEVERDE SOMASCHINI

Nombre / *Name*
LUNA

Sexo / *Sex*
F

Nacionalidad / *Nationality*
ARGENTINA

Ejemplar
B

Fecha de nacimiento / *Date of birth*
25 ABR/ APR 1996

Fecha de emisión / *Date of issue*
29 OCT/ OCT 2019

FIRMA IDENTIFICADO/ *SIGNATURE*

Fecha de vencimiento / *Date of expiry*
29 OCT/ OCT 2034

Documento / *Document*
39.426.549

Trámite Nº / Of. ident.
00616860507
9000

REPUBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE

Apellido / *Surname*
SOMASCHINI

Nombre / *Name*
ANA LAURA

Sexo / *Sex*
F

Nacionalidad / *Nationality*
ARGENTINA

Ejemplar
A

Fecha de nacimiento / *Date of birth*
27 FEB/ FEB 1966

Fecha de emisión / *Date of issue*
29 DIC/ DEC 2014

FIRMA IDENTIFICADO/ *SIGNATURE*

Fecha de vencimiento / *Date of expiry*
29 DIC/ DEC 2029

Documento / Document
17.699.652

Trámite Nº / Of. ident.
00325290193
9000