

## CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre **Oscar Juan IRIGOYEN, DNI:8.312.482** y **Zulema Nora IRIGOYEN, DNI: 10.105.743**, con domicilio especial constituido en Victoria 693 de Saldungaray, ambos como propietarios y en su carácter de herederos declarado de la Sra. Maria Angelica Cardoso, conforme surge de la declaratoria de heredero que se adjuntan como anexo I al presente contrato, (en adelante, los "Locadores"), por una parte; y **La MUNICIPALIDAD DE TORNQUIST, representada por el Sr. Intendente Municipal, Sergio BORDONI, DNI: 16.606.886** con domicilio en Sarmiento 53 de Tornquist, en adelante, el "Locatario", acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN**, con sujeción a las siguientes cláusulas y condiciones.

**CLAUSULA PRIMERA:** Por medio del presente, Los locadores dan en locación al Locatario, y éste acepta, un inmueble ubicado en Calle Belgrano 33 de Saldungaray, emplazado en la partida inmobiliaria 106-1229, y cuyas características generales surgen, de la copia del plano de relevamiento de hechos existentes aprobado el 16/10/1998, que como Anexo II se adjunta al presente y se encuentra debidamente señalado. El inmueble cuenta con una superficie total aproximada de 850m<sup>2</sup> (ochocientos cincuenta metros cuadrados) que se distribuye de la siguiente manera: un salón de 8,95m por 6,80m, una cocina y despensa de 9,30m por 3,50m; tres dormitorios de 2,50m x 5m, dos dormitorios de 2,00m x 3,50m, un dormitorio de 4,50m x 5,00, tres baños de 1,50 x 2,00, palier y patio exterior.

**CLAUSULA SEGUNDA:** El Inmueble podrá ser destinado por el Locatario, únicamente para la instalación de un GERIATRICO-HOGAR DE ANCIANOS, no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria, so pena de solicitarse judicialmente resolución del contrato y el consiguiente desalojo por incumplimiento del mismo. Las partes acuerdan que si por las características de la misma, las autoridades pertinentes observaran y/o impugnaran su instalación y/o funcionamiento, el locador no se responsabilizará de tal situación, y cualquiera sea la resolución de dichas autoridades, el contrato continuará su vigencia, debiendo ser cumplido en todas sus partes por el locatario hasta la rescisión y/o conclusión del presente contrato .-

**CLAUSULA TERCERA:** El plazo de la presente locación se establece en Treinta y seis (36) meses contados desde el **1° de Septiembre de 2023, venciendo en consecuencia el día 31 de agosto de 2026.** -----



SERGIO FABIAN BORDONI  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TORNQUIST

En consecuencia, y excepto que existiera otra causal de extinción anticipada, la relación locativa se extinguirá indefectible y automáticamente al vencimiento del plazo, de pleno derecho y por el mero transcurso del tiempo, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial alguna previa, debiendo el Locatario restituir de inmediato el inmueble al Locador en las condiciones previstas en este Contrato.-----

**CLAUSULA CUARTA:** Las partes convienen como precio de la locación durante el primer año, la suma de **PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000) mensuales** ajustado en el segundo y tercer año de contrato por el índice fijado por la ley 27551, elaborado y publicado por el Banco Central de la Republica Argentina, conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estable (RIPE).-----

El mismo será abonado del 1° al 10 de cada mes por medio de transferencias bancarias en las cuentas de los locadores que a continuación se denuncian: **Caja de Ahorro en pesos N° 509272/8 del Banco de la provincia de Buenos Aires, Sucursal 6244, cbu: 0140465803624450927286, cuyo titular es Oscar Juan Irigoyen, CUIT: 20-08312482-3 y Caja de ahorro en pesos N° 46-289697/1 del Banco Industrial S.A., sucursal 46, cbu: 3220046929002896970013, cuyo titular es Zulema Nora Irigoyen, CUIT: 27-10105743-2 o donde el locador lo manifieste en el futuro. -----**

Los importes mencionados deberán ser abonados sin necesidad de interpelación previa, Judicial o extra Judicial pactándose que la mora se producirá por el solo vencimiento del plazo. Sera por cuenta de la parte locataria la totalidad de los gastos que se originen a la parte Locadora por falta de cumplimiento en el pago, tales como, telegramas, notificaciones, intimaciones, gastos, honorarios, etc.,.-----

El Precio corresponde a períodos mensuales completos, por lo que deberá ser pagado por el Locatario en su totalidad incluso en caso que no haga uso del inmueble durante una parte de un período.

La obligación de pago del Precio y del resto de las obligaciones del Locatario constituye una obligación de cumplimiento íntegro e indivisible, por lo que no se admitirán pagos parciales, descuentos ni deducciones de ninguna naturaleza. A los efectos del presente, las obligaciones de pago no se considerarán canceladas en la medida en que cualquier interés, multa y/o penalidad adeudado por el Locatario no sea cancelado en forma conjunta con el capital.

  


SERGIO PABIAN BORDONI  
INZENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TORNOQUIST

**CLAUSULA QUINTA:** El LOCATARIO durante la vigencia de este contrato tendrá a su cargo: -----

a) el pago del servicio de agua, luz, gas y tasa de alumbrado barrido y limpieza, devengado durante la relación locativa, los que se consideran accesorios al precio y podrán ser cobrados por la vía ejecutiva, siendo obligación del LOCATARIO realizar el cambio de titularidad de los servicios de energía eléctrica, agua y gas natural a su nombre y cargo en un plazo no superior a los quince (15) días corridos, a partir de la suscripción del presente.

b) el pago de toda tasa propia de la actividad a desarrollar y las habilitaciones correspondientes.-----

c) Sufragar por su cuenta y cargo todas las reparaciones, arreglos o entorpecimientos de los servicios sanitarios, cloacales, sus cámaras, instalaciones eléctricas, pluviales, etc., y realizar todas las mejoras de mantenimiento del inmueble que sean necesarias.

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

e) Asimismo la LOCATARIA queda obligada a la contratación de un seguro de incendio a su cargo sobre la unidad locada y endosada a favor de la parte locadora en un compañía de esta ciudad de reconocida solvencia, con vigencia durante todo el término del contrato y así una posible prórroga si la hubiere, abonando la prima correspondiente.-----

**CLAUSULA SEXTA:** Le está prohibido al LOCATARIO: -----

a) Efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien locado o sus partes, sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por EL LOCADOR, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir al LOCATARIO indemnización, reintegro o devolución alguna (salvo acuerdo en contrario), y sin perjuicio de la facultad del LOCADOR de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo del LOCATARIO.

b) Queda absolutamente prohibido a la parte Locataria ceder o transferir la locación en todo o en parte. Igual manera le esta prohibido subarrendar, darlo en comodato de uso por precio o gratuitamente, como asimismo modificar su destino.-----

**CLAUSULA SEPTIMA:** La parte Locadora tiene derecho de acceso al inmueble a los efectos de constatar el buen uso y mantenimiento, cuando lo crea necesario y preavisando a la parte Locataria con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, pudiéndole hacer por si o por intermedios de terceros autorizados al efecto.-----



SERGIO FABIAN BORDONI  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TORNOQUIST

**CLAUSULA OCTAVA:** La parte Locadora no será responsable de los daños y/o perjuicios que pudieran producirse a la parte Locataria, personal bajo su dependencia, y/o terceros, cualquiera sea el origen o causa aunque provengan de casos fortuitos o fuerza mayor, tales como inundaciones, humedades, incendios, exposiciones, etc. Serán por cuenta de la parte Locataria además del cuidado y mantenimiento del inmueble objeto del presente contrato, efectuar las reparaciones ordinarias para el buen uso y cualquier otra rotura causada por personas que estén en el inmueble y por culpa o negligencia de las mismas. -----

**CLAUSULA NOVENA:** En caso de mora en el pago del alquiler mensual le correrá a la parte Locataria un interés punitivo diario del 1%, por cada día de mora calculado sobre el alquiler vigente en ese momento y durante todo el tiempo que dure la mora. Ello sin perjuicio de estar obligada la parte Locataria al pago del arriendo convenido y de que la parte locadora pueda optar por rescindir el contrato. Si al vencimiento del presente contrato la parte Locataria no entrega el inmueble, durante todo el tiempo en que permanezca en el uso del mismo se hará pasible de una multa diaria de 3% del alquiler mensual vigente en ese momento y sin perjuicio de continuar abonando el alquiler hasta la entrega definitiva del inmueble.-----

**CLAUSULA DECIMA:** La falta de pago de dos meses de alquiler consecutivos o de cualquier servicio que grave la propiedad dentro del plazo convenido, dará derecho al LOCADOR a; previos los trámites establecidos por la ley; considerar irrevocablemente rescindido el presente contrato de locación, pudiendo pedir el desalojo del bien y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasionen el incumplimiento.-----

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA:** Queda establecido entre las partes y de acuerdo al art. 1208 del Código Civil y Comercial, sus concordantes y correlativos, la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres atrasados, en los casos de mora, y para cualquier concepto como tasas, servicios pendientes, etc.-----

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** El Locatario puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, notificando su decisión al Locador con un (1) mes de anticipación. Si la rescisión es en el primer año de contrato, el Locatario deberá abonarle al Locador en concepto de indemnización la suma de un (1) mes y medio de alquiler. Si se produce después del primer año, la indemnización será de un (1) mes.-----



SERGIO FABIAN BORDONI  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TORNOQUIST

**CLAUSULA DECIMA TERCERA:** A los efectos de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones que asume mediante este Contrato, el Locatario hace entrega al Locador juntamente con el pago del primer canon locativo, la cantidad de Pesos DOSCIENTOS MIL (\$200.000 ). Dicha suma no podrá imputarse al pago de arriendos atrasados, los cuales deberán ser abonados por periodos completos y adelantados. Obligándose la parte Locataria a restituirlo en el momento de la desocupación del bien previa deducción de los perjuicios producidos a la propiedad, si los hubiere. Asimismo la parte Locadora podrá retener dicho importe hasta que se satisfaga los pagos de facturas de corriente eléctrica, agua corriente, gas natural y tasa de alumbrado y barrido publico.

**CLAUSULA DECIMO CUARTA:** La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla la LOCATARIA con documento escrito emanado de la Locadora, no admitiéndose otro medio de prueba.-----

**CLAUSULA DECIMO QUINTA:** Las partes acuerdan que en caso que los locadores decidan poner a la venta el inmueble objeto del presente contrato; durante el término de la presente locación; deberá notificar su decisión a la locataria, quien tiene prioridad ante otro potencial comprador por una oferta de iguales condiciones.--

**CLAUSULA DÉCIMO SEXTA:** Las partes convienen que los gastos de sellado del presente contrato estarán a cargo de ambas partes, correspondiendo el 50% del monto total del contrato a cada una de ellas.

**CLAUSULA DECIMO SEPTIMA:** Forman parte del presente Contrato con todos los efectos que de ellos surgen, los siguientes Anexos: Anexo A: Declaratoria de Herederos de la Sra. Maria Angelica Cardoso. Anexo B: copia del plano de relevamiento de hechos existentes aprobado el 16/10/1998.

**CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA:** A todos los efectos legales que pudieran corresponder bajo el presente Contrato, los locadores constituyen domicilio en Victoria 693 de Saldungaray y el Locatario en la calle Sarmiento 53 de Tornquist.

**CLAUSULA DÉCIMO NOVENA:** las partes acuerdan que renuncian al fuero federal y/o cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Bahia Blanca para cualquier divergencia que se plantee entre las mismas.



SERGIO FABIAN BORDONI  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE TORNIQUIST

**EN PRUEBA DE CONFORMIDAD**, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Tornquist, al 20 de octubre de 2023.-

Firma Locador:.....

Aclaración: Oscar Juan Irigoyen

Firma Locador:.....

Aclaración: Zulema Nora Irigoyen

Firma Locatario: .....

Aclaración: Sergio Fabian Bordoni