

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE CON DESTINO HABITACIONAL

Conforme a la Ley N° 27.551 y sus modificatorias, el Decreto 320/2020 y el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994)

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los quince (15) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), entre las partes que a continuación se identifican, se celebra el presente Contrato de Locación de Inmueble con Destino Habitacional, el que se regirá por las disposiciones de la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres), el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), el Decreto N° 320/2020 y sus modificatorias, y demás normativa aplicable vigente.

PRIMERA. PARTES INTERVINIENTES

LOCADOR: JUAN CARLOS GARCÍA, argentino, mayor de edad, DNI N° 20.123.456, CUIT N° 20-20123456-7, con domicilio real y constituido en Av. Corrientes 1234, Piso 3° Departamento B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado indistintamente «el Locador» o «la parte locadora».

LOCATARIA: MARÍA FERNANDA LÓPEZ, argentina, mayor de edad, DNI N° 28.567.890, CUIT N° 27-28567890-3, con domicilio real y constituido en Av. Santa Fe 5678, Piso 7° Departamento A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada indistintamente «la Locataria» o «la parte locataria».

SEGUNDA. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El Locador da en locación a la Locataria, quien acepta en los términos del presente, el inmueble de su propiedad ubicado en **Avenida Rivadavia 4321, Piso 2° Departamento C, Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (en adelante «el Inmueble»), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula N° 12.345/6.

El Inmueble consiste en un departamento de dos (2) ambientes, compuesto por living-comedor, un (1) dormitorio, baño completo, cocina-comedor y balcón, de aproximadamente cincuenta y dos metros cuadrados (52 m²) totales. El inmueble se entrega en perfecto estado de habitabilidad, con las instalaciones de agua corriente, gas natural y electricidad en correcto funcionamiento, conforme surge del acta de entrega que se adjunta como Anexo I al presente.

Destino: El inmueble será destinado exclusivamente a vivienda familiar de la Locataria y su grupo familiar conviviente, quedando expresamente prohibido cualquier uso comercial, industrial, profesional o contrario a las normas de convivencia del edificio.

TERCERA. PLAZO DE LA LOCACIÓN

La presente locación se celebra por el plazo de **TRES (3) años**, de conformidad con lo establecido en el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación y el artículo 6° de la Ley N° 27.551.

El plazo contractual comenzará a correr a partir del día **1° de junio de 2026** y vencerá el día **31 de mayo de 2029**, fecha en la que el contrato se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de desahucio ni de interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo la Locataria restituir el Inmueble libre de ocupantes y en las condiciones pactadas.

CUARTA. CANON LOCATIVO Y FORMA DE PAGO

El canon locativo mensual se fija en la suma de **PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$250.000)** para el primer mes de vigencia del contrato.

Actualización: El canon locativo será actualizado de manera trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.), de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 27.551. La actualización se aplicará sobre el canon del trimestre

inmediato anterior.

Forma y lugar de pago: El canon locativo mensual deberá abonarse por adelantado, dentro de los primeros **cinco (5) días hábiles** de cada mes, mediante transferencia bancaria a la Cuenta Corriente N° 123456789, CBU N° 0170000220000012345678, Banco Ciudad de Buenos Aires, titular Juan Carlos García. El comprobante de transferencia tendrá fuerza de recibo.

QUINTA. DEPÓSITO DE GARANTÍA

En este acto, la Locataria entrega al Locador, en concepto de depósito de garantía y a título de caución, la suma de **PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$250.000)**, equivalente a un (1) mes de alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley N° 27.551, que expresamente prohíbe exigir un depósito mayor.

El depósito será devuelto a la Locataria dentro de los **treinta (30) días corridos** de restituido el inmueble, actualizado según la variación del ICL desde el momento de su recepción hasta el de su restitución, deducidas las sumas que correspondieren por daños debidamente acreditados.

SEXTA. GASTOS, EXPENSAS Y SERVICIOS

Estarán a cargo de la **Locataria**: (a) el pago de los servicios de luz eléctrica, gas natural, agua corriente y teléfono correspondientes al inmueble locado; (b) las expensas ordinarias del consorcio; (c) el impuesto ABL (Alumbrado, Barrido y Limpieza) correspondiente al inmueble.

Estarán a cargo del **Locador**: las expensas extraordinarias, las obras o reparaciones que no sean de conservación ordinaria, las cargas reales que graven el inmueble, las contribuciones de mejoras y los seguros del edificio que no estén incluidos en las expensas ordinarias.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA

Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el presente contrato y en la normativa vigente, la Locataria se obliga especialmente a:

- a) Abonar el canon locativo en tiempo y forma conforme lo establecido en la Cláusula Cuarta;
- b) Usar el Inmueble exclusivamente para el destino pactado en la Cláusula Segunda;
- c) Conservar el Inmueble en buen estado, realizando a su exclusivo cargo las reparaciones que correspondan al locatario conforme al artículo 1207 del CCyCN, incluyendo las roturas de vidrios, cerraduras y canillas;
- d) No introducir reformas, mejoras ni modificaciones estructurales sin la previa autorización escrita del Locador;
- e) Permitir el acceso del Locador al Inmueble para inspecciones de control, con un preaviso mínimo de cuarenta y ocho (48) horas;
- f) No ceder, sublocar ni transferir el contrato total ni parcialmente sin el consentimiento expreso y escrito del Locador, conforme al artículo 1213 del CCyCN;
- g) Dar aviso inmediato al Locador de cualquier daño, deterioro o vicio del Inmueble que requiera reparación urgente.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL LOCADOR

El Locador se obliga a: (a) entregar el Inmueble en condiciones aptas para el uso y goce convenido; (b) conservar el Inmueble en estado de servir al uso y goce pactado, realizando a su cargo las reparaciones necesarias; (c) garantizar a la Locataria el uso y goce pacífico del Inmueble durante la vigencia del contrato; (d) pagar las cargas y contribuciones que graven el Inmueble; (e) entregar y actualizar la boleta de depósito

de garantía según lo previsto en el artículo 13 de la Ley 27.551.

NOVENA. INCUMPLIMIENTO Y PENALIDADES

El incumplimiento de la Locataria en el pago del canon locativo por más de **dos (2) períodos mensuales consecutivos** facultará al Locador a intimar al pago bajo apercibimiento de resolución contractual, y a iniciar las acciones legales pertinentes para el cobro de los alquileres adeudados y el desalojo del inmueble, conforme al procedimiento previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Los montos adeudados devengarán un interés punitivo equivalente al **doblo de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina** desde la fecha de mora hasta el efectivo pago.

DÉCIMA. RESCISIÓN ANTICIPADA

Transcurridos **seis (6) meses** de iniciada la locación, la Locataria podrá ejercer la opción de resolver el contrato, debiendo notificar fehacientemente al Locador con una anticipación mínima de **treinta (30) días corridos**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1221 del CCyCN y el artículo 10 de la Ley N° 27.551.

Si la rescisión se produce durante el **primer año de vigencia** del contrato, la Locataria deberá abonar al Locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a **un mes y medio (1,5) de alquiler** al valor vigente al momento de la rescisión. Si la rescisión se produce **con posterioridad al primer año**, la indemnización será equivalente a **un (1) mes de alquiler**.

UNDÉCIMA. RENOVACIÓN Y NEGATIVA DE RENOVACIÓN

Con una anticipación no menor a **tres (3) meses** del vencimiento del contrato, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su voluntad de no renovar la locación. En caso de silencio de ambas partes, el contrato se extinguirá igualmente en la fecha de su vencimiento. La Locataria no tendrá derecho de preferencia para la renovación, salvo acuerdo expreso en contrario.

DUODÉCIMA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Al vencimiento del plazo contractual o ante la rescisión anticipada, la Locataria deberá restituir el Inmueble al Locador libre de ocupantes y en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste propio del uso normal y ordinario. Se labrará un acta de devolución que describirá el estado del Inmueble al momento de la restitución, la que será firmada por ambas partes.

DECIMOTERCERA. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

El presente contrato se rige por las leyes de la República Argentina, en particular por la Ley N° 27.551 (Ley de Alquileres), el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) y demás normativa aplicable. Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los **Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DECIMOCUARTA. NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones, comunicaciones e intimaciones entre las partes deberán realizarse de manera fehaciente (carta documento, telegrama colacionado o acta notarial) a los domicilios constituidos en la Cláusula Primera. Los cambios de domicilio deberán notificarse fehacientemente a la contraparte para tener efectos.

En prueba de plena conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, las partes suscriben el presente contrato en **dos (2) ejemplares** de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Juan Carlos García

DNI N° 20.123.456

LOCADOR

Fecha: ___/___/___

María Fernanda López

DNI N° 28.567.890

LOCATARIA

Fecha: ___/___/___