contrato de locación habitacional de *(casa, casaquinta o departamento)* amoblado para vacaciones o turismo *(art. 1199 inc. b) CCyC*)

**PRELIMINAR** (PARTES) Entre el/la Sr./a. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ... (cel. ... y correo electrónico ...), por una parte, en adelante «LOCADOR» y el el/la Sr./a. ... (DNI./Pasaporte ... y CUIT./CUIL. ...), de estado civil ..., de nacionalidad ..., hijo de don ... y de doña ..., con domicilio real en ... (tel. ... y cel. ...; correo electrónico ...) y domicilio comercial en ... (tel. ... y cel. ...; correo electrónico ...), por otra parte, en adelante «LOCATARIO», celebran este CONTRATO DE LOCACIÓN HABITACIONAL DE (CASA, CASAQUINTA, CHALÉ O DEPARTAMENTO) AMOBLADO PARA ...(DESCANSO; TURISMO; VACACIONES; VERANEO; ETC.), en adelante «CONTRATO», sujeto al Código Civil y Comercial de la Nación (“CCyC”), la ley 27.551, más a las declaraciones y cláusulas siguientes:

**PRIMERA (OBJETO)** **1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO el inmueble tipo ...(casa; casaquinta; departamento en propiedad horizontal), situada en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** La UNIDAD LOCADA se entregará con el moblaje detallado en el Inventario y Avalúo, que integra el CONTRATO como Anexo I, firmado por las partes. **3-** La UNIDAD LOCADA y su moblaje se entregarán en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento. **4-** El LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA en el perfecto estado recibido, salvo los deterioros por un buen uso y el transcurso del tiempo, en contrario reparará lo averiado, pagará lo faltante o deteriorado, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones.

**SEGUNDA (DESTINO)** **1-** La UNIDAD LOCADA sólo se destinará vivienda con fines turísticos del LOCATARIO y su grupo conviviente (artículo 1199, inciso b, del Código Civil y Comercial de la Nación). **2-** Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino habitacional. **3-** Caso contrario responderá el LOCATARIO con una «cláusula penal» por la suma de PESOS ... ($...) por día, por cada violación. **4-** El LOCATARIO respetará el Reglamento de Copropiedad y el Interno del ...(Edificio; Barrio Cerrado), a cuales está afectada la UNIDAD LOCADA, los que declara conocer y aceptar.

**TERCERA (ALQUILER)** El alquiler por todo el plazo del CONTRATO, será la suma de PESOS ... ($...) y se pagará por adelantado con las modalidades siguientes: **a)** en este acto el cincuenta (50) por ciento, sirviendo el CONTRATO de recibo suficiente; **b)** el restante cincuenta (50) por ciento, contra recibo a la entrega de la UNIDAD LOCADA, acto a cumplir el día 00/00/202...

**CUARTA (PLAZO)** **1-** El plazo total e improrrogable del CONTRATO, será de ... (...) días, comenzando el día ... del mes de ... del año 202... y finalizando el día ... del mes de ... del año 202..., a las 12 horas (A.M.), sin deber de notificar el fenecimiento del plazo. **2-** El LOCATARIO se notificada en este acto que la UNIDAD LOCADA está destinada únicamente para fines de turismo y que al vencimiento del CONTRATO, el LOCADOR la entregará a otros locatarios, que con fines turísticos o de descanso lo sucederán, por lo tanto el simple hecho de atraso (demora) en la restitución, acarrearía un enorme perjuicio al LOCADOR y al posterior locatario. **3-** Por estos fundamentos se pacta una «cláusula penal» en favor del LOCADOR, por la suma de PESOS ... ($...), por la simple irrestitución de la UNIDAD LOCADA el día y hora estipulados.

**QUINTA (RESTITUCIÓN)** **1-** El LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA con su moblaje sin interpelación alguna al vencimiento del plazo, caso contrario pagará al LOCADOR, a más de la «cláusula penal» estipulada, un sobrealquiler por la suma de PESOS ... ($...) por día, exigible por adelantado, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y el moblaje en perfectas condiciones, pactándose para su cobro, «el procedimiento judicial ejecutivo» (vía ejecutiva). **2-** Los sobrealquileres por irrestitución de la UNIDAD LOCADA y el moblaje son independientes del derecho de accionar del LOCADOR por incumplimientos del LOCATARIO. **3-** En todos los casos la mora será automática y sin preinterpelación alguna.

**SEXTA (SERVICIOS Y CONSUMOS)** **1-** A más del alquiler estarán a cargo del LOCATARIO, los pagos por los consumos de agua corriente, energía eléctrica, energía gasífera (gas), y de los servicios de destape del desagüe cloacal y/o desagote del pozo séptico, deshollinación (deshollinador), desinsectación, desratización, jardinería, limpieza de tanque acuífero, mantenimiento del termotanque, piscinería (piletero), podado de árboles, vigilancia, expensas comunes -ordinarias *únicamente-* de la propiedad horizontal. **2-** Cuando por incumplimiento el LOCADOR pagare alguna obligación del LOCATARIO, sean enunciativamente, aranceles, consumos, expensas, honorarios, tarifas básicas, tasas, tributos, etc., el LOCATARIO le reintegrará la suma pagada más intereses. **3-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes de pago de sus obligaciones, junto a la UNIDAD LOCADA y el moblaje, contra recibo detallado, en contrario se considerarán impagas y no restituido el moblaje.

**SÉPTIMA (DEMORAS EN PAGOS O REINTEGROS)** **1-** Todo pago o reintegro al LOCADOR fenecido el plazo o fuera de término, devengará un interés punitorio acumulativo, a tasa flotante y con fijación semanal el primer día hábil de cada semana y capitalización semestral. **2-** El interés aplicable será el doble del pagado por el Banco de la Nación Argentina o su reemplazante por depósitos a “plazo fijo” a treinta (30) días y las tasas de cada período serán las del inmediato anterior.

**OCTAVA (CONSERVACIÓN)** **1-** El LOCADOR conservará la UNIDAD LOCADA en estado de servir al uso y goce convenido y efectuará a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por causa no imputable al LOCATARIO. **2-** En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el LOCATARIO podrá realizarla por sí, con cargo al LOCADOR, luego de las VEINTICUATRO (24) horas corridas, contadas desde recibida la notificación. **3-** Si las reparaciones no fueran urgentes, el LOCATARIO intimará al LOCADOR para que las realice en un plazo mínimo de DIEZ (10) días corridos, contados desde recibida la intimación, cumplido el cual podrá realizarla por sí, con cargo al LOCADOR. **4-** La notificación remitida al domicilio denunciado por el LOCADOR en el CONTRATO será eficaz, aun si el LOCADOR se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. **5-** El LOCATARIO cargará con las mejoras o reparaciones de mero mantenimiento de la UNIDAD LOCADA. **6-** El LOCADOR podrá rescindir el CONTRATO ante la falta de conservación de la UNIDAD LOCADA por el LOCATARIO. **7-** Está prohibido al LOCATARIO realizar mejoras en la UNIDAD LOCADA, salvo autorización expresa y escrita del LOCADOR.

**NOVENA (IRRESPONSABILIDAD)** **1-** El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO los asume como riesgo propio. **2-** No podrá el LOCATARIO ingresar o depositar materiales contaminantes, estupefacientes, inflamables, riesgosos, tóxicos y/o peligrosos en la UNIDAD LOCADA, ni siquiera transitoriamente. **3-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de toda responsabilidad por interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios que prestan, el consorcio de propietarios del edificio (agua, ascensores, calefacción, desagües cloacales y pluviales, portería, seguridad y vigilancia) y/o las prestadoras externas de agua y desagües cloacales, electricidad, Internet, gas o sanitarios.

**DÉCIMA (INSPECCIÓN)** El LOCADOR podrá con un preaviso de CUARENTA Y OCHO (48) horas, inspeccionar la UNIDAD LOCADA, personalmente o con terceros por él designados, en horas diurnas y durante todo el plazo contractual.

**UNDÉCIMA (DEPÓSITO DE GARANTÍA)** **1-** Para responder con el pago inmediato de las sumas dinerarias y demás cargas y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y pago de todas sus obligaciones el LOCATARIO entregará al LOCADOR e imputada a «depósito de garantía», la suma de PESOS ... ($...) que no devengará intereses. **2-** Podrá el LOCADOR a retener de este «depósito de garantía», todas las sumas adeudadas por el LOCATARIO que tengan como fuente esta locación, sean a él propiamente o a terceros y hasta que reciba de las prestatarias de servicios y/o provisiones, las facturas por consumos del LOCATARIO, que hasta el día de la restitución de la UNIDAD LOCADA no hayan sido facturados y pagados. **3-** No podrá el LOCATARIO imputar el «depósito de garantía», al pago de cualesquiera obligaciones anteriores o corrientes, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA con conformidad del LOCADOR.

**DUODÉCIMA (DOMICILIOS)** **1-** Para cualesquiera notificaciones, sean extra o judiciales derivadas del CONTRATO, se constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** El LOCATARIO en ...; **b)** El LOCADOR en ...; donde serán eficaces todas cuantas se cursen. **2-** Las partes usarán para sus notificaciones extrajudiciales: **a)** la carta documento del Correo Argentino; y/o **b)** la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades; obligándose recíprocamente a recibirlas.

**DECIMOTERCIA (COMPETENCIA JUDICIAL)** Para el caso de litigio, las partes se someterán a la competencia judicial, de los Tribunales Civiles Ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras.

**DECIMOCUARTA (RESCISIÓN Y PENALIDADES)** **1-** Cualquier incumplimiento del LOCATARIO habilitará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO y exigir el desalojo. **2-** Ante incumplimiento del LOCATARIO podrá el LOCADOR exigir las cláusulas penales especiales y generales pactadas, acumulándose ambas.

**DECIMOQUINTA (HABITACIONES RESERVADAS)** **1-** Quedan excluidas de la presente locación, los ambientes o piezas siguientes de la UNIDAD LOCADA: ... **2-** A estos ambientes excluidos el LOCATARIO no podrá acceder por causa alguna y quedarán cerrados «con llave» y precintados con ... fajas de papel pegados en sus aberturas, previamente fechados y firmados por las partes. **3-** Por la simple violación de alguna faja el LOCATARIO pagará una «cláusula penal» por la suma de PESOS ... ($...), también los daños y perjuicios, a más del valor de las cosas faltantes según denuncia del LOCADOR.

**DECIMOSEXTA (RECEPCIÓN DE LA UNIDAD LOCADA)** El LOCATARIO recibirá la UNIDAD LOCADA y pagará el saldo del alquiler e integrará el «depósito de garantía», el día 00/00/202..., a las 12 horas (A.M.) y si ese día no cumpliere sus obligaciones el CONTRATO quedará rescindido y como resarcimiento pagará en favor del LOCADOR, una «cláusula penal» por la suma de PESOS ... ($...).

**DECIMOSÉPTIMA (OCUPACIÓN)** El LOCATARIO mantendrá ocupada siempre con alguna persona de su confianza la UNIDAD LOCADA.

**DECIMOCTAVA (JARDINERO)** **1-** El LOCATARIO permitirá el ingreso y desarrollo de sus tareas de mantenimiento y/o conservación de los jardines en la UNIDAD LOCADA, al jardinero Sr. ... (DNI. ...), siendo el pago de sus prestaciones a cargo del ...(LOCATARIO; LOCADOR). **2-** El LOCATARIO tomará los recaudos de seguridad que estime convenientes y el LOCADOR no será responsable de eventuales actos ilícitos del jardinero y/o sus ayudantes.

**DECIMONOVENA (MOBLAJE)** El LOCATARIO será absolutamente responsable por las cosas recibidas con la UNIDAD LOCADA, sean moblaje u objetos incorporados separables y responderá por las pérdidas o averías, aún si fueran consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, quedando comprendidos los hurtos y los robos.

**VIGÉSIMA (ANEXOS Y SELLOS)** **1-** Todos los anexos agregados y firmados por las partes conforman o integran las declaraciones y estipulaciones del CONTRATO. **2-** Si el impuesto de sellos o timbres gravare el CONTRATO, será pagado por ambas partes en porciones iguales, a cuyo efecto denuncian un monto de CONTRATO de $...

**VIGÉSIMO** **PRIMERA (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares idénticos, del mismo tenor y a igual efecto del CONTRATO y de los ... anexos, recibiendo el LOCADOR un juego de ejemplares y el LOCATARIO un juego de ejemplares.

**VIGÉSIMO SEGUNDA (LUGAR Y FECHA)** Celebrado en la ciudad de ..., el día ... del mes de ... del año 202...