



## CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Tandil, provincia de Buenos Aires a los .... días del mes de ..... de 2025, entre **GRACIELA MABEL LLANOS**, DNI 13.244.039 y **JULIO LUIS CAVA**, DNI 12.059.473, ambos con domicilio en calle Garibaldi nº 637 de Tandil, en adelante el Locador, por una parte; y la **UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CENTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**, representada en este acto por su Rector, ABA, Dr. Marcelo Alfredo, D.N.I.: 12.063.372 con domicilio en Pinto 399 de Tandil, en adelante el Locatario, se suscribe el presente contrato de Locación, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA:** El Locador cede en locación al Locatario una vivienda sita en Alberdi nº 542 de Tandil, el que está integrado por: tres dormitorios, tres baños, living, comedor, cocina, comedor diario, quincho con parrilla, depósito, garaje, patio y con los muebles adheridos a ella que se detallan en el inventario que se adjunta a la presente.

**SEGUNDA:** El locador declara bajo juramento que al momento de la celebración del presente contrato sobre el bien locado no se registran embargos, hipotecas, inhibiciones ni cualquier otro gravamen que pudiera alterar el libre y pacífico goce del inmueble locado, debiendo tomar todas las medidas necesarias para mantener los derechos adquiridos por parte del locatario en el presente contrato.

**TERCERA:** El término de este contrato es de **VEINTICUATRO (24) MESES (2 años)** a contar desde el día 01 de diciembre de 2025, por lo que su vencimiento operará de pleno derecho el día 30 de noviembre de 2027 sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del Locador. Deberá restituir la tenencia del inmueble locado libre de objetos y ocupantes y en las mismas condiciones en las cuales lo reciben. Queda excluida del presente contrato toda posibilidad de tácita reconducción, la permanencia del locatario en la casa locada, más allá de la fecha de su vencimiento, no comportará la tácita renovación del contrato, ni la percepción de importes que correspondan en concepto de compensación por la retención de la casa importará renovación ni nuevo contrato.

**CUARTA:** Las partes acuerdan que el canon locativo por el período incluido en este contrato será de 1 (un) salario básico de la Categoría 3 del personal Nodocente de las Universidades Nacionales (categoría conforme Convenio Colectivo de Trabajo aprobado por Decreto 366/2006), sin antigüedad, ni título, ni ningún otro aditamento. El pago será mensual por adelantado, pagaderos del 1 al 10 de cada mes. Dicho monto se pagará en la dirección de Tesorería de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir al locatario en mora de pleno derecho. A tal efecto, la Sra. **GRACIELA MABEL LLANOS**, DNI 13.244.039, facturará por orden y cuenta de los locadores quien es autorizada a tal efecto, debiendo considerarse a la Universidad como: **IVA EXENTO**.



**QUINTA:** El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque el Locatario se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler total que corresponda.

**SEXTA:** El Locatario recibe el inmueble desocupado y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, obligándose a mantener y reintegrar el inmueble en las mismas buenas condiciones con que lo recibió y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo.

**SEPTIMA:** El Locatario se obliga a no subarrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ceder, ni vender este contrato, so pena de rescisión automática del mismo.

**OCTAVA:** El inmueble locado será destinado exclusivamente a JARDÍN MATERNAL DE RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CENTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, quedando expresamente prohibido cambiar su destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la misma, sin consentimiento previo por escrito del Locador. Las mejoras que el Locatario hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán incorporadas a la propiedad, a beneficio del Locador sin indemnización alguna. Tampoco podrá el Locatario tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen la legislación vigente.

**NOVENA:** El Locatario está obligado a pagar durante todo el plazo de la locación, el consumo de energía eléctrica, de gas, el consumo de agua, así como todos los gastos atinentes a los mismos, como cambio de registro o figuración, reinstalación, reanudación, etc. Serán por cuenta del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso. El Locatario dará inmediata cuenta al Locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, permitiendo al mismo el libre acceso a cualquier dependencia del inmueble, cuando éste juzgue necesaria su inspección, y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejoras, sin derecho a cobrar indemnización alguna.

**DECIMA:** El Locador no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle al Locatario, a sus familiares o terceros; las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad.

**UNDECIMA:** La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción al Locador para rescindir el contrato por incumplimiento y exigir el inmediato desalojo de la propiedad locada, reservándose el derecho de reclamar, además, los daños y perjuicios que correspondieren.



**DUODECIMA:** En caso de falta de pago, el capital devengará un interés moratorio diario de 0,1 %, de pleno derecho que se liquidará desde el día de la mora (el primer día de mes) hasta el efectivo pago.

**DECIMOTERCERA:** El atraso en restituir el inmueble al locador, al expirar el plazo previsto en la cláusula tercera de este contrato, hará posible al locatario de una pena por día que demore la restitución, equivalente al 10% del alquiler que en plaza el inmueble locado, acumulativa y exigida hasta el momento de la efectiva desocupación y se percibirá en carácter de indemnización por los daños y perjuicios del incumplimiento.

**DECIMOCUARTA:** Las obligaciones de dar sumas de dinero, asumidas por el locatario a favor del locador, podrán ser reclamadas judicialmente por la vía procesal del juicio ejecutivo, sirviendo este contrato como título hábil a los fines previstos en el artículo 518 CPCC, renunciando el locatario y el fiador principal pagador de la preparación de la vía ejecutiva. La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes en este contrato se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, cualquiera fuere el lugar en que la obligación debiera cumplirse. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones se presume culpable, correspondiendo al incumpliente, la carga de probar la causal de exoneración de responsabilidad que se invoque.

**DECIMOQUINTA:** El locatario podrá, transcurridos los SEIS (6) primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de SESENTA (60) días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. 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 al momento de desocupar el inmueble y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. La entrega de las llaves deberá justificarse mediante documento escrito, emanado de la locadora o su representante local, no admitiéndose otro medio de prueba, siendo condición esencial de este contrato, que lo locado se devuelva a la locadora el día que vence el plazo establecido en el presente contrato.

**DECIMOSEXTA:** a todos los efectos se pacta la mora automática de pleno derecho, o sea, sin necesidad de interpelación previa otorgándosele además al presente el carácter de suficiente título ejecutivo hábil, tanto a los alquileres como a los servicios, etc., etc.

**DECIMOSEPTIMA:** las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados Federales de Azul, renunciando a otro fuero o jurisdicción.



**DECIMOCTAVA**: Para todos los efectos legales los firmantes constituyen sus domicilios especiales en los indicados al inicio, en los que serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos.

**DECIMONOVENA**: el sellado correspondiente a este contrato será abonado por partes iguales.

**VIGECIMA**: cualquiera de los firmantes podrá pedir la homologación del contrato, bastando para ello la citación a las demás partes por el término de tres (3) días para el reconocimiento de firmas, a cuyo vencimiento procederá la homologación. Las costas serán por el orden causado en caso de cumplimiento y a cargo exclusivo del incumpliente, si así sucediere.

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Tandil, provincia de Buenos Aires, a ..... días de ..... de dos mil veinticinco (2025). -