



Universidad Nacional de Tucumán

Dirección General de Administración  
CASILLA DE CORREO 369 - 4000 - TUCUMÁN (R. ARGENTINA)

IMPUESTO DE SELLOS **AIY**

ST. JULIO RAÚL CAMPI  
DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS SIEMPRE  
DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS SIEMPRE

SEGUIN DI F. 850  
PRESENTADO EN FECHA  
22 MAR 2017  
240170320910  
OBLIGACIÓN N°  
\$9609.60

EXPTE. 71312/2016

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

---Entre la Señora **GRACIELA DEL VALLE SEISDEDOS**, argentina, viuda, D.N.I. N° 12.019.340, con domicilio en Avda. Roca N° 1.085 de esta ciudad, en carácter de propietaria, representante de la Sucesión **SANCHEZ TORANZOS NICASIO JUAN**, CUIT 20-10013710-1, en adelante **LA LOCADORA** por una parte, y por la otra parte la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMAN**, con domicilio en calle Ayacucho n° 491 de esta ciudad, representada en este acto por el Señor Director General de Administración, C.P.N. **LUIS FRANCISCO CASTILLO**, L.E. N° 5.535.815, CUIL 20-05535815-0 con poderes suficientes al efecto, según Resolución Rectoral N° 2541/2016 en adelante la **LA LOCATARIA**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas:-----

**PRIMERA:(OBJETO)** LA LOCADORA cede en locación a LA LOCATARIA y este acepta un inmueble ubicado en calle Las Heras N° 442 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán. El inmueble consta de una superficie total aproximada de 390 m2: en Planta Baja, cuatro habitaciones, salón de 60 m2 aproximadamente, dos baños, una kitchenette con mueble bajo mesada y alacenas, bacha de acero inoxidable, mesada y calefón, puertas divisorias vaivén, una kitchenette sin alacenas. En Planta Alta, cinco habitaciones, dos baños, una kitchenette con bacha de acero inoxidable. Todos los pisos son de granito y se encuentran en buen estado. La puerta de acceso principal al inmueble es de madera en dos hojas. Las puertas de las habitaciones internas son de placa de madera lustrada en las dos plantas. El acceso al salón interno tiene puertas en tablero lustrado de dos hojas. La instalación eléctrica se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento. LA LOCATARIA se obliga al mantenimiento de todas las instalaciones y conservarlas en el mismo estado de habitabilidad e higiene en la que se declara recibir a su conformidad.-----

**SEGUNDA:(DURACIÓN)** El plazo de duración del presente contrato se estipula en 36 (treinta y seis) meses, a partir del día 01 de Julio del 2.016 y con vencimiento en consecuencia inexorablemente el día 30 de Junio del 2.019, no existiendo opción alguna para su prolongación, sin previo aviso y consentimiento por escrito de LA LOCADORA.-----

**TERCERA:(PRECIO)** El precio de la locación se establece en la suma de \$ 22.000= (PESOS VEINTIDOS MIL mensuales para el período 1° de Julio 2.016 al 30 de Junio 2.017; de \$ 26.400= (PESOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS) para el período 1° de Julio 2.017 al 30 de Junio 2.018 y de \$ 31.680= (PESOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA) para el período 1° de Julio 2.018 al 30 de Junio 2.019. En caso de modificarse la normativa vigente y establecerse cualquier método futuro de actualización de los contratos de locación por parte de autoridad competente aplicando dicho índice al presente contrato a partir de la fecha que dicha reglamentación lo indique.-----

**CUARTA:(TIEMPO Y LUGAR DE PAGO)** El alquiler será abonado por adelantado del 01 al 10 de cada mes, en la oficina de Tesorería de la Dirección General de Administración de la Universidad Nacional de Tucumán, Lamadrid 878 - 2° Piso en el horario de 9,00 a 13,00 horas. Sin perjuicio del derecho de desalojar, la falta de pago puntual de alquileres originará a favor de LA LOCADORA, en concepto de cláusula penal, una tasa de interés punitoria diaria equivalente a una vez y media (1,5) más que la Tasa Pasiva del Comunicado 14290 del BCRA sobre el monto adeudado. El importe resultante deberá abonarse en el momento///

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*  
FRANCISCA BARRIONUEVO  
SubDirectora  
Dirección General de Despacho

////del pago del alquiler afectado; en este caso el plazo será a partir del primer día convenido como fecha de pago de los alquileres del presente contrato.-----

**QUINTA:** La falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler y/o el incumplimiento por parte de LA LOCATARIA a cualesquiera de las cláusulas del presente contrato, producirá su resolución culpable, lo que facultará a LA LOCADORA para promover el desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios y del lucro cesante, que podrá calcularse sobre el total de duración que habría tenido el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de la locación.-----

**SEXTA:** Ante el incumplimiento de LA LOCATARIA a cualesquiera de las cláusulas del presente contrato, no será necesario ningún tipo de interpretación ni formalidad alguna por parte de LA LOCADORA para pedir la rescisión contractual y/o desalojo y/o daños y perjuicios y/o incumplimiento contractual, excepción de desalojo por falta de pago de los alquileres, pactándose por lo tanto, la mora automática.-----

**SEPTIMA:** LA LOCATARIA destinará la unidad locada exclusivamente para la instalación de oficinas y actividades académicas de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la UNT. Está prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea cual fuere y que cause o no perjuicio efectivo, potencial, material o moral a LA LOCADORA. La violación de esta cláusula y prohibición, es causa automática de desalojo y la locación no quedará rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. No podrán bajo pena de desalojo, de manera absoluta, total o parcial, ya que esta locación asume el carácter de personal e intransferible respecto a LA LOCATARIA.-----

**OCTAVA:** Las mejoras que introdujera LA LOCATARIA, sean necesarias, útiles o voluntarias, deberán contar con la autorización previa y por escrito de LA LOCADORA, las que quedarán a beneficio de la unidad locada sin derecho a indemnización alguna a LA LOCATARIA.-----

**NOVENA:** Si al vencimiento del término contractual LA LOCATARIA no hiciera entrega del bien locado a LA LOCADORA, cualquiera fuera la causa, éste podrá iniciar proceso de desalojo y además exigir judicialmente a LA LOCATARIA el pago de trescientos pesos (\$300) por cada día de retardo, más una suma mensual equivalente al último alquiler que resulte de lo establecido en la cláusula TERCERA, sin perjuicio de responder LA LOCATARIA de los daños y perjuicios que ello ocasione, todo esto hasta que se produzca la desocupación total de la unidad, y ésta sea recibida en conformidad por LA LOCADORA. LA LOCADORA podrá optar por la vía ejecutiva, la que quedará desde ya pactada entre las partes, que quedará expedita mediante exhibición de certificación contable, sobre los daños y perjuicios a los que se refiere esta cláusula. LA LOCATARIA expresamente acepta los requisitos establecidos en la presente cláusula, por entender que sus obligaciones subsisten a todo el tiempo que ocupen la unidad locada, y ésta sea recibida en conformidad por LA LOCADORA.-----

**DECIMA:** Estarán a cargo exclusivo de LA LOCADORA el pago del Impuesto Inmobiliario (DGR) del Padrón 111888. Serán a cargo de LA LOCATARIA el pago de los servicios de Agua (SAT), EDET, GASNOR, DRM y Teléfono si los hubiere, correspondientes a la unidad locada. LA LOCATARIA se compromete y obliga a presentar todas las boletas de servicios pagadas a LA LOCADORA o a su representante cuando corresponda.-----

**DECIMA PRIMERA:** La constancia de que LA LOCATARIA devolvió la tenencia del inmueble y dependencias arrendadas totalmente desocupadas y libres de ocupantes y entrega de llaves, deberá justificarse con documento escrito firmado por LA LOCADORA.-----

**DECIMA SEGUNDA:** Queda acordado que para el caso de abandono manifiesto de la locación, LA LOCADORA podrá penetrar directamente en el ámbito locado con oficial público a tomar razón del estado del bien, debiendo continuar con la tenencia provisoria del inmueble, hasta el pronunciamiento judicial definitivo.-----

**DECIMA TERCERA:** LA LOCATARIA podrá optar por la rescisión anticipada de este contrato, pero condicionado ello a la observancia y cumplimiento de los siguientes requisitos: 1º) que hayan transcurrido como mínimo seis (6) meses de vigencia de esta locación. 2º) que lo comunique fehacientemente a LA LOCADORA con una anticipación///

  
FRANCISCA BARRIONUEVO  
SubDirectora  
Dirección General de Despacho

////no menor a sesenta (60) días a la fecha de rescisión efectiva. 3) encontrarse al día en el pago de sus obligaciones. 4) LA LOCATARIA de hacer uso de la opción resolutoria deberá abonar a LA LOCADORA en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler si se produce después del primer año. La inobservancia o incumplimiento de cualquiera de estos requisitos producirá insurrección de la resolución del derecho de opción, toda vez que queden incorporadas como condiciones resolutorias expresas.

**DECIMA CUARTA: HOMOLOGACION:** Conviene en las partes que el presente contrato de locación podrá ser sometido a homologación judicial por cualquiera de ellas, la que tendrá el carácter de sentencia, y su cumplimiento podrá ser requerido en los mismos autos en que hubiere sido homologado y por vía de ejecución de sentencia. Homologado que fuere el contrato, convienen las partes que para el supuesto caso que LA LOCATARIA incurriera en falta de pago de dos meses o más de alquiler, intimado que fuere la misma de modo fehaciente y no satisfecho el requerimiento dentro de los plazos de ley, el contrato quedará automáticamente rescindido, por lo que LA LOCADORA podrá requerir el inmediato desahucio del inmueble, sin otra condición que acreditar aquellos extremos (intimación y rescisión), renunciando LA LOCATARIA a oponer todo tipo de defensa, salvo la de pago total que deberá acreditar con documento escrito emanado de LA LOCADORA o su representante.

**DECIMA QUINTA:** LA LOCATARIA recibe en conformidad la unidad locada en el estado visto en que se encuentra, obligándose a devolverla al finalizar este contrato en las mismas condiciones recibidas, salvo los deterioros ocasionados por el buen uso y la acción del tiempo. Son a cargo exclusivo de LA LOCATARIA la totalidad de los gastos de conservación y/o mantenimiento de la unidad locada.

**DECIMA SEXTA:** Queda convenido que es a cargo de LA LOCATARIA el pago de un seguro contra incendio y demás siniestros que pudiera afectar el inmueble arrendado.

**DECIMA SEPTIMA:** Queda establecido que LA LOCATARIA entregó con anterioridad a LA LOCADORA en concepto de Depósito de Garantía, la suma de \$ 5.400 (PESOS CINCO MIL CUATROCIENTOS) otorgándose por la presente carta de pago. Este importe no devengará intereses de ninguna especie, ni podrá ser aplicado al pago de alquileres adeudados. Al finalizar el período contractual y en caso de no existir obligaciones a cargo de LA LOCATARIA, en materia de servicios, impuestos y/o deterioros, LA LOCADORA procederá a la restitución del Depósito.

**DECIMA OCTAVA:** LA LOCADORA no se responsabiliza por daños que pudieran producirse a personas o cosas por eventuales accidentes en la unidad locada. LA LOCATARIA será responsable por la destrucción, pérdida total o parcial y/o deterioros en la unidad alquilada. LA LOCADORA no asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que ocasionaren vicios ocultos en la construcción, destrucción por incendio, terremoto, estado de guerra interior o exterior o cualquier otro tipo de siniestro que pudiera producirse en la unidad por causa de fuerza mayor.

**DECIMA NOVENA: SELLADO.** El impuesto de sellos será afrontado por los contratantes en partes iguales. En razón de que la Universidad Nacional de Tucumán está exenta del pago del impuesto de sellos, LA LOCADORA abonará el cincuenta por ciento (50%) del sellado correspondiente al presente contrato. LA LOCATARIA se responsabiliza por la correcta gestión administrativa ante la Dirección General de Rentas en tiempo y forma.

**VIGESIMA:** Para todos los efectos legales, judiciales y/o extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de esta relación y locación, las partes se someten desde ya a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando a todo otro fuero si les correspondiere y constituyen domicilios especiales a los efectos de este contrato, LA LOCADORA en Avenida Julio Argentino Roca N° 1.085 de esta ciudad y LA LOCATARIA en calle Batalla de Ayacucho N° 491 de esta ciudad.

---En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los siete días del mes de Marzo de dos mil diecisiete.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

23 MAR 2017.

0148 2017

*[Handwritten signature]*  
CP.N. LUIS FRANCISCO CASTILLO  
Director Gral. de Administración  
U.N.T.

*[Handwritten signature]*  
FRANCISCA BARRIONUEVO  
Su Directora  
Dirección General de Despacho