

CONTRATO

Entre el Sr. **José Di Marco**, DNI N° 7.057.203, CUIT 20-07057203-7, argentino, mayor de edad, casado, con domicilio en calle Crisóstomo Alvarez N° 1516 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en adelante denominado **EL LOCADOR**, por una parte y la **Universidad Nacional de Tucumán** CUIT 30-54667024-0, en adelante **LA LOCATARIA**, representada en este acto por su apoderado, Director General de Administración, **CPN LUIS FRANCISCO CASTILLO**, DNI 05.535.815 – **CUIL 20-05535815-0**, conforme al instrumento que en fotocopia se adjunta al presente contrato, Resolución Rectoral N° 0676/2017 y que declara bajo juramento estar vigente y facultado para suscribir el mismo, con domicilio en calle Batalla de Ayacucho N° 491 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, por la otra parte, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, con **Destino a Uso de Institución Educativa Sin Fines de Lucro**, el que se registrará por las cláusulas y condiciones que se detallan a continuación:-----

PRIMERA: OBJETO: **EL LOCADOR** cede en locación a **LA LOCATARIA**, dos inmuebles contiguos de su propiedad ubicados en calle Rivadavia N° 417 – **Padrón N° DGR 3468** y Rivadavia N° 427 – **Padrón N° DGR 3188** respectivamente de esta ciudad, cuyas comodidades y especificaciones constan en un inventario que consta en un anexo adjuntado al presente y que forma parte integrante de este Contrato.-----

SEGUNDA: PLAZO: El término del presente Contrato es de 36 (treinta y seis) meses en un todo de acuerdo a lo establecido en el art. 2° de la Ley 23.091, contados a partir del día 1° de Abril de 2.017, operando su vencimiento, en consecuencia, el día 31 de Marzo de 2.020 de pleno derecho y sin necesidad de notificación o requerimiento previos por parte de **EL LOCADOR**.-----

TERCERA: PRECIO: El precio de esta locación se pagará en períodos mensuales de la siguiente manera: durante el primer semestre – **ABR/SET/17** **LA LOCATARIA** abonará la suma de **PESOS SETENTA Y TRES MIL (\$73.000)** mensuales; durante el segundo semestre – **OCT/17/MAR/18** abonará la suma de **PESOS OCHENTA Y DOS MIL (\$82.000)** mensuales; durante el tercer semestre – **ABR/SET/18** abonará la suma de **PESOS NOVENTA Y TRES MIL (\$93.000)** mensuales; durante el cuarto semestre **OCT/18/MAR/19** abonará la suma de **PESOS CIENTO TRES MIL (\$103.000)** mensuales durante el quinto semestre – **ABR/SET/19** abonará la suma de **PESOS CIENTO QUINCE MIL (\$115.000)** mensuales y durante el sexto y último semestre – **OCT/19/MAR/20** abonará la suma de **PESOS CIENTO VEINTINUEVE MIL (\$129.000)** mensuales. El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque **LA LOCATARIA** se mudare antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes. Para el supuesto caso de que se produzca un proceso inflacionario que disminuyera el poder adquisitivo de la moneda de curso legal de tal suerte que haga perder la equivalencia de las prestaciones y las torne in equitativas a una respecto de la otra, las partes manifiestan de mutuo acuerdo y plena conformidad que pactarán un nuevo precio de alquiler y para el supuesto en que no se llegue a un acuerdo, cualquiera de ellas podrá rescindir el presente contrato sin obligación de indemnizar a la otra parte por tal evento, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1.198 del Código Civil y la Ley de Emergencia Pública N° 25.561.-----

C.P.N. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Director Gral. de Administración
U.N.T.

FRANCISCA BARRIONUEVO
Directora
Dirección General de Despacho

CUARTA: FORMA DE PAGO: El alquiler será abonado por mes adelantado desde el día 01 al 10 de cada mes en el domicilio de **EL LOCADOR**, o donde éste indique en el futuro mediante comunicación a **EL LOCADOR** por medio fehaciente. La falta de pago de cualquiera de los alquileres en los plazos pactados, hará incurrir a **LA LOCATARIA** en mora automática. El alquiler se pacta por mes entero y aunque **LA LOCATARIA** se mudare antes de concluir el mes, deberá abonar la totalidad de éste.-----

QUINTA: TENENCIA: **LA LOCATARIA** recibe de conformidad, físicamente los inmuebles, recibiendo el local de calle Rivadavia N° 417 con sus llaves correspondientes y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, obligándose a mantener y devolver este inmueble en las mismas buenas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren del buen uso y de la acción del tiempo. Por el contrario, el inmueble sito en calle Rivadavia N° 427 no goza del mismo estado de uso y conservación, encontrándose el mismo gravemente deteriorado, recibéndolo en tal estado **LA LOCATARIA**.-----

SEXTA: INSTRANFERIBILIDAD: **LA LOCATARIA** se obliga a no subarrendar el todo o parte de los inmuebles locados, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo.-----

SÉPTIMA: DESTINO: **LA LOCATARIA** se compromete a usar las propiedades locadas exclusivamente para el funcionamiento administrativo y docente de los Talleres de Educación Permanente para Adultos Mayores – Sede Centro – y no podrá cambiar de destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en los inmuebles locados sin consentimiento previo y por escrito de **EL LOCADOR**. Tampoco podrá **LA LOCATARIA** tener en la propiedad cosas que pudieren afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.-----

OCTAVA: TRIBUTOS Y SERVICIOS: Son a cargo de **LA LOCATARIA** los gastos de provisión de energía eléctrica, gas, agua corriente y cloacas, como así también de todo otro servicio que decida consumir, queda incluido dentro de las obligaciones de **LA LOCATARIA** la Tasa Municipal de Alumbrado, Barrido y Limpieza (CISI) o la que la reemplace bajo otra nominación. Es a cargo de **EL LOCADOR**, el Impuesto Inmobiliario Provincial – Padrones 3188 y 3468.-----

NOVENA: DERECHO DE INSPECCIÓN: Se aclara que **EL LOCADOR** tendrá derecho a inspeccionar el inmueble con la sola condición de comunicar tal requerimiento a **LA LOCATARIA** con 48 hs. de anticipación y la misma deberá realizarse en una franja horaria entre las 09 y 20 hs. y en días hábiles.-----

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES: A) **EL LOCADOR** no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle a **LA LOCATARIA** o a sus dependientes y demás integrantes, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos proveniente de roturas o desperfectos de caños o techos, o cualquier otro accidente producido en la propiedad. B) La conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos provocados por su uso, serán por cuenta de **LA LOCATARIA**, quien dará inmediata cuenta de ellos a **EL LOCADOR**, permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia del inmueble para su inspección y permitirá //


C.P.N. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Director Char. de Administración
U.N.T.




FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

VALOR POR HOJA \$0.45

//////////la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora sin derecho por esto a cobrar indemnización alguna. **C) LA LOCATARIA** asume la obligación de contratar un seguro contra incendio sobre los inmuebles locados, cuyo valor de resarcimiento cubra el valor por destrucción total.

DÉCIMO PRIMERA: INCUMPLIMIENTOS: La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción a **EL LOCADOR** a exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente, en los términos fijados en el Art. 5° de la Ley 23.031, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. Asimismo la falta de pago de dos meses consecutivos del alquiler pactado producirá la mora automática de pleno derecho a **LA LOCATARIA**, sin necesidad de interpelación judicial alguna, dando derecho a **EL LOCADOR** a exigir el cumplimiento del contrato o darlo por rescindido unilateralmente y solicitar el inmediato desalojo.

DÉCIMO SEGUNDA: INTERESES: Queda expresamente pactado entre las partes, que los alquileres que no se abonaren a su vencimiento, devengarán por intereses compensatorios, moratorios y punitivos una tasa activa equivalente al que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento de documentos a 30 (treinta) días de plazo, incrementada en un 50% (cincuenta por ciento), en la proporción diaria que corresponda y que **LA LOCATARIA** de por sí y espontáneamente deberá abonar juntamente con los alquileres incumplidos; en este caso el plazo correrá a partir del primer día convenido como fecha de pago en el contrato.

DÉCIMO TERCERA: **A)** En el caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que **EL LOCADOR** tome posesión real y efectiva de la propiedad. **B)** La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla **LA LOCATARIA** con documento escrito emanado de **EL LOCADOR**, no admitiéndose otro medio de prueba. **C)** Para el supuesto que **LA LOCATARIA** no hiciera entrega del inmueble al vencimiento del plazo contractual, el valor locativo quedará automáticamente incrementado en un 100% (cien por ciento) del último alquiler abonado por **LA LOCATARIA**.

DÉCIMO CUARTA: SELLADO Y CERTIFICACION DE FIRMAS: Los sellados correspondientes a este contrato, como así también los gastos de certificación de firmas serán abonados por **LA LOCATARIA**.

DÉCIMO QUINTA: JURISDICCION: Los contratantes se someten para cualquier divergencia que pudiera servir de la interpelación y aplicación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando a todo otro fuero. **LA LOCATARIA** renuncia desde ahora al derecho de recusar sin causa al magistrado, y se compromete formalmente a comparecer a las audiencias que se señalen en el juicio, por sí o por apoderado, bajo apercibimiento de fallarse los juicios con lo dicho por **EL LOCADOR** o su apoderado.

DÉCIMO SEXTA: HOMOLOGACION: El presente contrato podrá ser homologado judicialmente a pedido y cargo de cualquiera de las partes intervinientes, adquiriendo el carácter de la sentencia pasada en cosa juzgada, la que podrá ser cumplimentada por vía de ejecución de sentencia (arts. 576 y s.s. C.P.C. y C.T.). Homologado el contrato y para el caso de desalojo por falta de pago, intimado que fuera **LA LOCATARIA** al pago de lo adeudado por medio fehaciente y no satisfecho el requerimiento dentro de los plazos de la ley, //////////

C.P.N. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Director General de Administración
U.N.F.

Francisca Barrionuevo

bs

FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho

VALOR POR HOJA \$0.45

//////////EL LOCADOR – previa notificación de la rescisión del contrato – podrá requerir a la autoridad judicial se ordene el inmediato desahucio del inmueble sin otra acreditación que la intimación y rescisión, renunciando LA LOCATARIA a oponer todo tipo de defensas, salvo la de pago total que deberá acreditar con instrumento escrito emanado por EL LOCADOR o su representante.-----

DÉCIMO SÉPTIMA: DOMICILIO Y FIRMAS: Para todos los efectos legales, los firmantes constituyen domicilio especial en los ut supra citados, en los cuales serán válidas todas las notificaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos y siempre que de modo fehaciente, cualquiera de las partes no comunique a la otra el cambio de domicilio constituido. Asimismo declaran que para todas las cuestiones no establecidas en el presente se estará en un todo a lo dispuesto en la Ley de Locaciones Urbanas N° 23091 y sus modificatorias vigentes a la fecha y en segundo lugar a las consignadas en el Código Civil de la Nación.-----

En prueba de conformidad, y bajo las diecisiete cláusulas que anteceden, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y contenido y a un solo efecto, quedando uno en poder de EL LOCADOR, y otro en poder de LA LOCATARIA, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los quince días de junio de dos mil diecisiete.-----

29 JUN 2017
CONTRATO N° 0809 2017


Sr. JOSÉ DI MARCO
LOCADOR


Sr. LUIS FRANCISCO CASTILLO
Director Gen. de Administración
U.N.T.
LOCATARIA


FRANCISCA BARRIONUEVO
SubDirectora
Dirección General de Despacho