

**CONTRATO DE LOCACION**

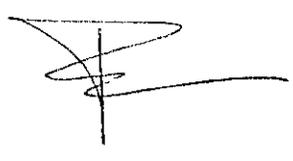
Entre el Sr. **TASQUER PABLO EMANUEL**, argentino, mayor de edad, D.N.I. N° 30.858.133, con domicilio en calle Próspero Mena N° 163 de esta ciudad, en carácter de propietario, en adelante el **LOCADOR**, representado en este acto por el Sr. **TASQUER ALDO RAMIRO**, D.N.I. N° 28.138.675, **CUIL 20-28138675-2** conforme poder general amplio de administración otorgado a través de Escritura N° 578, por ante Escribanía María A. Iriarte de Martínez, con fecha 30/12/2014; por intermedio de la **INMOBILIARIA WAINER** por una parte y por la otra la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMAN**, **CUIT 30-54667024-0** representada en este acto por el **CPN LUIS FRANCISCO CASTILLO**, D.N.I. N° 05.535.815, **CUIL 20-05535815-0**, argentino, casado, mayor de edad, en su carácter de Director General de Administración de la Universidad de Tucumán, con poderes suficientes al efecto, según **Resolución N° 2273-2017**, de fecha 20/12/2017 del rectorado de la UNT en adelante **EL LOCATARIO**, constituyendo domicilio legal en calle Ayacucho N° 491 de esta ciudad, Provincia de Tucumán, convienen en celebrar el presente contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO:** **EL LOCADOR** da y cede en locación un inmueble de su exclusiva propiedad y **EL LOCATARIO** acepta y recibe en tal carácter un inmueble ubicado en calle San Lorenzo N° 1469 de San Miguel de Tucumán, **Padrón DGR 34362** compuesto de cochera cerrada para un auto, living comedor, toilette, tres habitaciones, dos baños completos, cocina comedor, estar grande, fondo.-----

**SEGUNDA: PLAZO:** El plazo de la locación se establece en **TRINTA Y SEIS MESES (36)** contados a partir del día 01 de Abril de 2017 –fecha a la que se retrotraen los efectos de este contrato- y hasta el 31 de Marzo de 2020 inclusive, fecha en que **EL LOCATARIO** deberá devolver la propiedad libre de ocupantes y ocupación sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de **EL LOCADOR**.-----

**TERCERA: PRECIO:** El precio de la locación será de **PESOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA (\$ 7.860)** mensuales desde el uno de Abril de 2017 hasta el treinta de Septiembre de 2017; de **PESOS OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$8.800)** mensuales desde el uno de Octubre de 2017 hasta el treinta y uno de Marzo de 2018; de **PESOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA (\$ 9.860)** desde el uno de Abril de 2018 hasta el treinta de Septiembre de 2018; de **PESOS ONCE MIL CUARENTA (\$11.040)** desde el uno de Octubre de 2018 hasta el treinta y uno de Marzo de 2019; de **PESOS DOCE MIL TRESCIENTOS SESENTA (\$12.360)** desde el uno de Abril de 2019 hasta el treinta de Septiembre de 2019 y **PESOS TRECE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (\$13.840)** desde el uno de Octubre de 2019 hasta el treinta y uno de Marzo de 2020. Los precios pactados son por períodos de meses enteros y aunque **EL LOCATARIO** desocupase el inmueble antes de terminar el mes, igualmente deberá pagar íntegramente el alquiler que corresponda a ese mes.-----

  
Administración



  
**FRANCISCA BARRIONUEVO**  
SubDirectora  
Dirección General de Despacho

**CUARTA: LUGAR Y TIEMPO DE PAGO:** Los alquileres se abonarán del 01 al 10 de cada mes por adelantado en TESORERIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMAN, cito en calle Lamadrid 887-2° Piso de San Miguel de Tucumán. La mora en el pago del alquiler se producirá de pleno derecho en forma automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.-----

**QUINTA: DESTINO:** El inmueble arrendado será destinado a guarda de archivos de la FACULTAD DE BIOQUIMICA, QUIMICA Y FARMACIA. Queda terminantemente prohibido el cambio de destino del inmueble objeto de esta locación.-----

**SEXTA: ESTADO DEL INMUEBLE: LA LOCATARIA** declara que, con anterioridad a la firma del presente contrato ha visitado personalmente el inmueble locado, que el mismo se encuentra en buen estado de uso y conservación, con todos sus vidrios, paredes, pisos y herrajes, con las instalaciones de agua y luz completas y en buen estado. **LA LOCATARIA** se compromete a conservar y devolver el inmueble al término del plazo establecido en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento, en el mismo estado en que lo recibe o abonar el importe correspondiente para que la propiedad sea restituida en la misma forma que se la entrega en este momento y/o reponer los bienes deteriorados o roturas producidas en el inmueble locado. Todos los gastos de arreglos, pinturas e instalaciones eléctricas que demanden mantener en buen estado la propiedad locada serán por cuenta de **LA LOCATARIA**, caso contrario, el depósito de garantía dejado por **LA LOCATARIA**, podrá ser destinado al pago de los arreglos que sean necesario a tal fin.-----

**SEPTIMA: TRANSFERENCIA:** Queda expresamente prohibido a **LA LOCATARIA** ceder, transferir o subalquilar total o parcialmente el inmueble, ya sea en forma onerosa o gratuita a persona física o jurídica alguna.-----

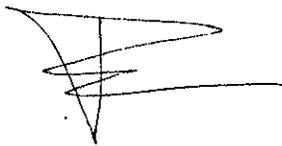
**OCTAVA: DAÑOS: EL LOCADOR** no se responsabiliza por los daños y perjuicios que **LA LOCATARIA**, empleador o terceras personas o sus bienes pudieran sufrir en la propiedad aunque se encuentren allí en forma transitoria, por cualquier motivo y en especial no se responsabiliza por los daños producidos por filtraciones y/o desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños, paredes o techo o cualquier otro accidente que se produzca ya sea en forma intencional en los ámbitos del inmueble locado.-----

**NOVENA: MEJORAS:** Queda expresamente prohibido a **LA LOCATARIA** introducir mejoras de cualquier tipo o modificaciones en el inmueble sin consentimiento por escrito de **EL LOCADOR**. De efectuarse tales modificaciones o mejoras con autorización, quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho a devolución, compensación, ni resarcimiento alguno a favor de **LA LOCATARIA**; en caso que se realicen sin autorización de **EL LOCADOR**, ante el requerimiento de éste, **LA LOCATARIA** deberá volver las cosas a su estado anterior, con los costos íntegramente a su cargo.-----

**DECIMA: DISPOSICIONES: LA LOCATARIA** se compromete a respetar y hacer cumplir todas las disposiciones relativas a las normas municipales que rigen para los inmuebles.-----

**DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y SERVICIOS: LA LOCATARIA** asume como parte integrante del alquiler, la obligación del pago puntual de los servicios de////

  
RECORRIDO  
FOLIO 10  
1987



  
**FRANCISCA BARRIONUEVO**  
Subdirectora  
Dirección General de Despacho

////energía eléctrica, agua, gas natural y el servicio municipal de alumbrado, barrido y limpieza (CISI) (Padrón 253236) desde la fecha del presente contrato y hasta la fecha de devolución del inmueble. Estos gastos forman parte indivisible de la locación e integran el concepto de alquiler; la falta de pago de cualquiera de ellos, será causal de rescisión de contrato, por lo que LA LOCATARIA deberá abonarlos a la fecha de su vencimiento, entregando las boletas con la constancia de su pago EL LOCADOR conjuntamente con cada pago mensual de los alquileres respectivos. El impuesto inmobiliario provincial (DGR) (Padrón 34362) que grava el inmueble, queda a cargo exclusivo de EL LOCADOR.-----

**DECIMA SEGUNDA: RESCISION DE CONTRATO Y EJECUCIÓN DE ALQUILERES:** La falta de pago de 2 (dos) mensualidades consecutivas o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará a EL LOCADOR, el derecho a darlo por rescindido, previo cumplimiento en primer mes con el art. 5° de la Ley 23.091 y sin necesidad de interpelación previa en el segundo, a demandar el desalojo con más los daños y perjuicios. La mora se produce automáticamente, pudiendo EL LOCADOR utilizar la vía ejecutiva para el cobro de los alquileres, tributos y/o cualquier otro crédito que se origine en el presente contrato.-----

**DECIMA TERCERA: INTERES POR MORA:** Queda pactado que los alquileres no abonados a su vencimiento devengarán intereses equivalentes a la tasa pasiva fijada por el Banco Central de la República Argentina en su Comunicación N° 14290 a favor de EL LOCADOR. El interés se calculará desde el día 1° de cada mes hasta el día de su efectivo pago y deberá abonarse simultáneamente con el pago del alquiler. Los intereses y acrecidas devengados no obstan a que EL LOCADOR ejercite otros derechos que por este contrato o por ley le correspondan.-----

**DECIMA CUARTA: DEPOSITO DE GARANTIA:** EL LOCATARIO constituye a favor de LA LOCADORA la suma de PESOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA (\$7.860) en concepto de Depósito de Garantía, a los efectos garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en este contrato y sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas precedentes. Deberá abonarse en este acto la suma de PESOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA (\$3.860), en virtud de que con anterioridad se abonó la suma de PESOS CUATRO MIL (\$ 4.000), en carácter de DEPOSITO DE GARANTÍA, otorgando fehaciente constancia de pago de dicho importe. Esta suma no devengará interés alguno y será devuelta a LA LOCATARIA dentro de los 30 días corridos posteriores a la finalización del contrato, o de su rescisión anticipada, cualquiera sea el motivo, previa deducción de los costos correspondientes a las reparaciones que hubiera que efectuarle al inmueble y de cualquier otra deuda que, estando a cargo de LA LOCATARIA, hubiere quedado impaga y siempre y cuando EL LOCADOR haya recibido de conformidad la llave y tenencia del bien arrendado. En caso que dicho monto no cubriere los gastos mencionados LA LOCATARIA se obliga a abonar el faltante dentro de las 72 horas de su notificación. Esta suma no podrá ser imputada al pago de alquileres, salvo que EL LOCADOR así lo dispusiera.-----

**DECIMA QUINTA: SELLADO:** El impuesto de sellos será afrontado por los contratantes en partes iguales. En razón de que la Universidad Nacional de Tucumán/////

CPN. FRANCISCA BARRIONUEVO CASTILLO  
Directora Gen. de Administración  
U.N.T.

FRANCISCA BARRIONUEVO  
Subdirectora  
Dirección General de Despacho

////está exenta del pago del impuesto de sellos, **EL LOCADOR** abonará el cincuenta por ciento (50%) del sellado correspondiente al presente contrato.-----

**DECIMA SEXTA: OCUPACION FUERA DE TERMINO:** Si **LA LOCATARIA** no hiciera entrega del inmueble al vencimiento de este contrato a **EL LOCADOR** o a la persona que este indique, libre de ocupantes y ocupación deberá abonar a éste último a partir del primer día inmediato siguiente, sin necesidad de requerimiento previo, además del importe equivalente al del alquiler, una cantidad igual en concepto de indemnización por el uso indebido del inmueble. Esta cláusula penal no obsta a que **EL LOCADOR** demande judicialmente la restitución del inmueble con más los daños y perjuicios a que tuviera derecho. Hasta la recepción del inmueble de conformidad por parte de **EL LOCADOR**, se devengarán a cargo de **LA LOCATARIA** los alquileres, multas y demás obligaciones que se mencionan en este contrato.-----

**DECIMA SEPTIMA: ABANDONO:** En caso de abandono del inmueble, **EL LOCADOR** podrá penetrar directamente, con oficial público a tomar conocimiento de su estado general y realizar un inventario de las pertenencias de **LA LOCATARIA** en ese caso se tomará posesión provisoria hasta el pronunciamiento judicial definitivo.-----

**DECIMA OCTAVA: RESCICIÓN ANTICIPADA:** **LA LOCATARIA** podrá, transcurridos los primeros 6 (seis) meses de la relación locativa rescindir la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a **EL LOCADOR**, con una antelación mínima de 60 (sesenta) días de la fecha en que se reintegra el arrendado. De hacer uso de la opción resolutoria dentro del primer año de vigencia de la relación locativa deberá abonar a **EL LOCADOR** en concepto de indemnización una suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un solo mes si ejercita la opción transcurrido dicho plazo.-----

**DECIMA NOVENA: INSPECCIONES Y VISITAS:** **LA LOCATARIA** permitirá la visita de **EL LOCADOR** o a quien la represente a los efectos de inspeccionar la propiedad haciendo uso de este derecho de arrendador con mayor prudencia y previo acuerdo sobre la fecha y jora de visita. También permitirá **LA LOCATARIA** la visita del inmueble a corredores inmobiliarios y terceros en el caso de disponer el propietario su venta o un nuevo arrendamiento, con una antelación de 60 (sesenta) días previos a la fecha de vencimiento de este contrato.-----

**VIGESIMA: LEYES:** Este contrato se celebra de acuerdo con los términos de los artículos 11.497 del Código Civil y 6 y 47 de la Ley 21.342 de Normalización de Locaciones Urbanas, ley 23.091 y en lo no especificado serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Código Civil y en las leyes complementarias en materia de locación.-----

**VIGESIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD:** **EL LOCADOR** en ningún caso será responsable por las consecuencias directas o indirectas, mediatas o inmediatas, de hechos producidos o derivados de caso fortuito o fuerza mayor, o por desperfectos de las instalaciones, o por actos imputables a terceros, con referencia o en perjuicio de las personas o bienes de **LA LOCATARIA**, o de su personal, o de terceros a ella vinculados, quedando expresamente pactado que dichos riesgos son ajenos a **EL LOCADOR**. Tampoco será responsable en caso de incendio, por daños derivados de accidentes que fueran provocados por rotura de caños, corriente eléctrica, obstrucciones/

EL LUGAR DE FIRMAS DEL CONTROL  
por: Oficina de Registración

  
**FRANCISCO BARRIONUEVO**  
Sub Directora  
Dirección General de Despacho

//////inundaciones, filtraciones, contaminante y efluentes o desprendimientos o causas análogas o similares. La presente cláusula no libera la responsabilidad que incumbe a **LA LOCATARIA** en caso de daño al inmueble por los hechos descriptos y que le fueren imputables conforme al presente y al derecho vigente, y muy especialmente, exime de responsabilidad a **EL LOCADOR** en el supuesto de fuego o de cualquier riesgo de incendio o explosión con daño a las cosas, personas o lo que en ella se encuentre, como así también por los accidentes de trabajo que pudieran acaecer por los trabajos de construcción y obras que se realizaran en el inmueble arrendado.-----

**VIGESIMA SEGUNDA: SEGURO: LA LOCATARIA** se compromete a contratar un seguro de incendio sobre el inmueble arrendado. Además **LA LOCATARIA** deberá acreditar a **EL LOCADOR** la existencia y vigencia de un seguro de responsabilidad civil de carácter general, que incluya los siniestros que se puedan producir en el inmueble locado. Caso contrario deberá contratar un seguro de responsabilidad civil especial que cubre los riesgos relativos al objeto de esta locación. El seguro deberá cubrir daños parcial y total. Todo ello desde el día de la fecha hasta la efectiva entrega del inmueble **EL LOCADOR** de conformidad dada por escrito por el mismo y en las condiciones pactadas en el presente.-----

**VIGESIMA TERCERA: HOMOLOGACION JUDICIAL.** Conviene las partes que el presente instrumento podrá ser sometido a homologación judicial por **EL LOCADOR** que tendrá el carácter de sentencia y su cumplimiento podrá ser requerido en los mismos autos en que hubiere sido homologada y por vía de ejecución de sentencia, incluyendo el lanzamiento por la fuerza pública en caso de ser necesario. El costo de la homologación judicial será soportado por **EL LOCADOR**.-----

**VIGESIMA CUARTA: TRIBUNALES COMPETENTES:** Los Tribunales Federales de Tucumán, serán competentes para entender en cualquier cuestión que surja entre las partes con motivo del presente contrato renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las cosas o personas pudiera corresponder.-----

**VIGESIMA QUINTA: DOMICILIOS ESPECIALES:** **EL LOCADOR** y **LA LOCATARIA** fijan domicilios legales y reales a todos los efectos judiciales y extrajudiciales emergentes de este contrato, se encuentren o no y vivan o no en ellos, en los siguientes: a) **EL LOCADOR** en Próspero Mena N° 163 de San Miguel de Tucumán. B) **LA LOCATARIA** en calle Ayacucho N° 491 de San Miguel de Tucumán. Estos domicilio se tendrán por subsistentes, aún respecto de toda clase de sucesores y también en caso de demolición o cambio de nombre de la calle o de número o que este último faltare, donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen por causa de este contrato, mientras no constituyan otro fehacientemente.-----

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 veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.-----

FRANCISCO CASTILLO  
Dir. de Administración  
U.N.T

28 MAY 2018

0961 2018

FRANCISCA BARRIONUEVO  
Sub Directora  
Dirección General de Despacho