



Expte. 1583/006

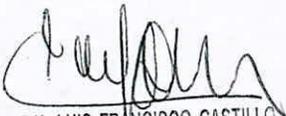
**CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE**

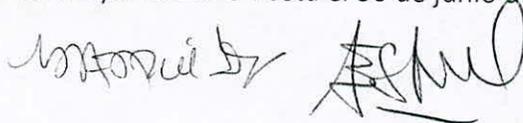
Entre la Universidad Nacional de Tucumán, con domicilio legal en calle Ayacucho N° 491 de esta ciudad representada en este acto por el **CPN LUIS FRANCISCO CASTILLO**, DNI N° 05.535.815, CUIL 20-05535815-0 en su carácter de Director General de Administración de la Universidad Nacional de Tucumán, autorizado mediante Resolución Rectoral N° 2544/2016, en adelante el **LOCATARIO** por una parte y por la otra: **ANA BEATRIZ ESPINDOLA**, DNI N° 20.159.116, CUIT 27-20159116-9 y **ALFREDO MARTIN ESPINDOLA**, DNI N° 23.116.751, CUIT 20-23116751-0, ambos con domicilio real en Avenida Mitre 543 de esta ciudad, en adelante los **LOCADORES**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, el que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** los **LOCADORES** ceden en locación al **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad ubicado en calle Ayacucho N° 444, **Padrón Inmobiliario 7794** de la ciudad de San Miguel de Tucumán, que consta de: living comedor, tres (3) dormitorios, dos (2) hall, dos (2) baños, comedor-cocina con amoblamientos bajo mesada con artefactos de cocina y calefón a gas, una (1) habitación de servicio, galería y fondo. El inmueble se entrega con un ropero y una línea telefónica N° 4248166 instalada y con su correspondiente aparato telefónico.-----

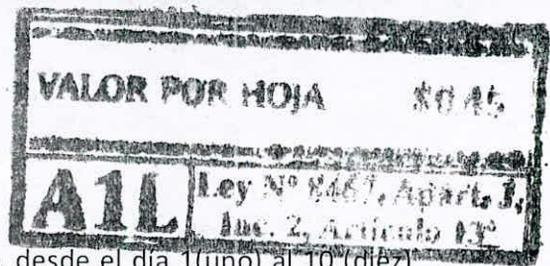
**SEGUNDA:** El contrato tendrá una duración de treinta y seis (36) meses a partir del primero de Julio de dos mil dieciseis, o sea que vencerá el treinta de Junio de dos mil diecinueve. La obligación de restituir el inmueble libre de ocupantes por parte del **LOCATARIO** se operará de pleno derecho por el mero vencimiento del plazo estipulado y sin necesidad de requerimiento alguno de parte de los **LOCADORES**, bajo apercibimiento de la pertinente acción judicial de desalojo.-----

**TERCERA:** El precio de la locación se de acuerdo al siguiente esquema: **a) PESOS OCHO MIL NOVECIENTOS (\$8.900.-)** desde el 1° de julio de 2.016 hasta el 31 de octubre de 2.016; **b) PESOS NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA (\$9.970.-)** desde el 1° de noviembre de 2.016 hasta el 30 de abril de 2.017; **c) PESOS ONCE MIL CIENTO SETENTA (\$11.170)** desde el 1° de mayo de 2.017 hasta el 31 de octubre de 2.017; **d) PESOS DOCE MIL QUINIENTOS DIEZ (\$12.510)** desde el 1° de noviembre de 2.017 hasta el 30 de abril de 2.018; **e) PESOS CATORCE MIL DIEZ (\$14.010)** desde el 1° de mayo de 2.018 hasta el 31 de octubre de 2.018; **PESOS QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA (\$15.690)** desde el 1° de noviembre de 2.018 hasta el 30 de abril de 2.019 y **g) PESOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA (\$17.570)** desde 1° de mayo de 2.019 hasta el 30 de junio de 2.019.-----

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



  
ROSALIA del V. VELIZ de ARIAS  
DIRECTORA AREA  
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO



**CUARTA:** Los alquileres se abonarán por mes adelantado, desde el día 1 (uno) al 10 (diez) de cada período mensual, en la Tesorería General de la Universidad Nacional de Tucumán, Lamadrid 887, 2º Piso de esta ciudad, en el horario de 9:00 a 13:00 horas.-----

**QUINTA:** Los ámbitos que se dan en locación serán destinados exclusivamente por el **LOCATARIO** a las actividades administrativas de la Universidad. El cambio o variación de este destino, será considerado causa de resolución del Contrato, con derecho para los **LOCADORES** de solicitar el desalojo del inmueble, con los daños y perjuicios pertinentes.---

**SEXTA:** Se establecen las siguientes condiciones generales:

**Inciso a)** Es a cargo exclusivo del **LOCATARIO** la conservación del inmueble, debiéndolo mantener en perfectas condiciones. Toda reparación o arreglos que sea necesario efectuar en el inmueble, correrá por su exclusiva cuenta.-----

**Inciso b)**

1) Queda expresamente prohibido al **LOCATARIO** ceder total o parcialmente el contrato, o subalquilar los ámbitos que se arriendan, quedando incluida en la prohibición la cesión de la mera tenencia del inmueble, haciendo el **LOCATARIO** expresa renuncia a la opción prevista en el artículo 1.598 del Código Civil.-----

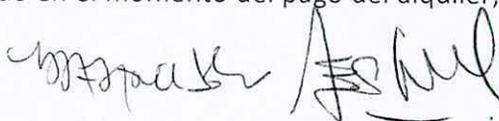
2) La falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas o el incumplimiento del contrato en cualquiera de sus cláusulas, sin necesidad de requerimiento previo dará derecho a la parte **LOCADORA** a dar por resuelto el Contrato y a iniciar acción judicial de desalojo con mas los daños y perjuicios pertinentes. La mora se produce automáticamente.-----

3) Están a cargo exclusivo del **LOCATARIO** los gastos de consumo de energía eléctrica, gas, teléfono, CISI Municipal (Padrón 160057) y agua que recaigan sobre el inmueble objeto de esta locación, y en oportunidad de finalizar la misma no deberán existir facturas ni cuentas pendientes de pago. El **LOCATARIO** deberá presentar mes a mes a los **LOCADORES** o **ADMINISTRADOR** en su caso, los comprobantes de pago de los servicios de impuestos que estando a su cargo, hubieran vencido en el transcurso de cada período mensual. El impuesto inmobiliario (**D.G.R.**) del padrón Nº **7794** de la propiedad alquilada estará a cargo de los **LOCADORES**.-----

4) Al finalizar la locación, el **LOCATARIO** deberá abstenerse de solicitar a las empresas concesionarias de los servicios suspensión de los mismos.-----

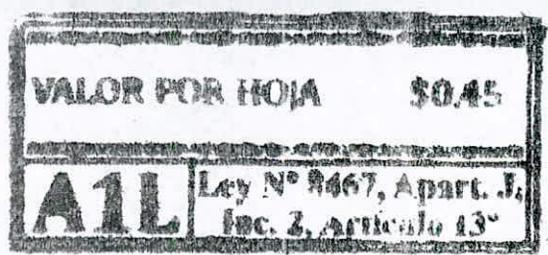
5) Queda expresamente pactado entre las partes, que los alquileres que no se abonaren a su vencimiento, devengarán un interés moratorio diario de una vez y media el interés en tasa activa del Banco de la Nación Argentina, sobre el monto del alquiler. El importe resultante deberá ser abonado en el momento del pago del alquiler; en este caso el plazo/

  
FRANCISCO CASTILLO  
Director Gral. de Administración  
U.N.T.





ROSALIA del V. VELIZ de ARIAS  
DIRECTORA AREA  
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO



//// correrá a partir del primer día convenido como fecha de pago en el Contrato. La circunstancia de que se devengan intereses por atrasos, no obstaculizan el ejercicio de otro derecho que por Ley o por este Contrato tengan los **LOCADORES**.-----

6) Los **LOCADORES** no se responsabilizan por las filtraciones de cañerías, roturas de paredes, incendio o cualquier otro tipo de siniestro que pudiera producirse en el inmueble, debiendo el **LOCATARIO** comunicarle cualquier daño o desperfecto que ocurriera en el mismo, dentro de las veinticuatro (24) horas de producido, ya sea por su culpa, por hechos de terceros, por caso fortuito o por fuerza mayor.-----

7) Son a cargo del **LOCATARIO** la totalidad de los tributos que por la actividad a desarrollar en el inmueble locado, le sean aplicados.-----

**SÉPTIMA:** El **LOCATARIO** podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la locación, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a los **LOCADORES** con una antelación mínima de sesenta (60) días a la fecha en que se reintegrará lo arrendado. De hacer uso de la opción resolutoria dentro del primer año de la locación, el **LOCATARIO** deberá abonar a los **LOCADORES** en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler vigente al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes, si la opción se ejercitar transcurrido dicho lapso.-----

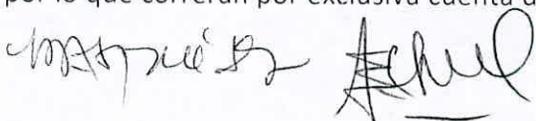
**OCTAVA:** Si el **LOCATARIO** no restituye el inmueble al vencimiento del Contrato y/o en el momento que se produjera la resolución del mismo, por causa a ella imputable deberá abonar a los **LOCADORES** los daños y perjuicios pertinentes, hasta que se produzca la restitución, los cuales no podrán ser inferiores al alquiler pactado, aumentado en un cien por ciento (100%).-----

**NOVENA:** La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente Contrato de Locación, dará opción a los **LOCADORES** de exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de las intimaciones correspondientes, en los términos fijados en el Artículo 5º de la Ley N° 23.091. Se pacta expresamente entre las partes, la mora automática para el caso de incumplimiento por parte del **LOCATARIO**, de todas y cada una de las obligaciones impuestas por el presente Contrato, produciéndose esta, sin necesidad de interpelación ni comunicación alguna.-----

**DÉCIMA: OBLIGACIONES.-** En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que los **LOCAORES** tomen posesión real y efectiva de la propiedad. En cualquier caso, la entrega de llaves de la propiedad deberá ser justificada con documento escrito emanado por los **LOCADORES**, no admitiéndose otro medio de prueba.-----

**DÉCIMO PRIMERA:** Se incluye en la locación la línea telefónica N° 424-8166, registrada como casa de familia, de la que es titular el **LOCADOR**, la que se encuentra funcionando con su respectivo aparato, por lo que correrán por exclusiva cuenta del **LOCATARIO**, los///

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



  
ROSALIA del V. VELIZ de ARIAS  
DIRECTORA AREA  
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO



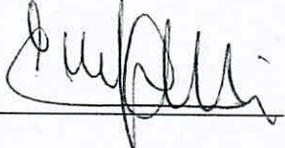
////gastos de abono, llamadas de larga distancia y demás facturaciones que se efectúen durante la vigencia del presente Contrato, comprometiéndose el **LOCATARIO**, a mantener puntualmente al día, el pago de todos los servicios ocasionados, siendo el incumplimiento del mismo, causal de rescisión del presente Contrato, sin necesidad de interpelación previa de ninguna índole. Asimismo, queda prohibido al **LOCATARIO**, el realizar cualquier trámite de transferencia de línea a su nombre o al de terceras personas, obligándose a restituir el mismo a la finalización de la presente locación, siendo en caso contrario, responsable por los daños y perjuicios que se ocasionaren.-----

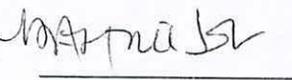
**DÉCIMO SEGUNDA:** Los gastos de sellado del presente Contrato será pagado en la proporción del 50% por parte de los **LOCADORES**, en razón de que el **LOCATARIO** está exento del pago de impuesto de sellos, de acuerdo al Artículo 256 del Código Tributario, Ley Nº 5.121.-----

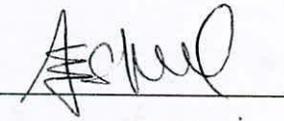
**DÉCIMO TERCERA: DEPOSITO DE GARANTIA.** El **LOCATARIO** deberá entregar al **LOCADOR** la suma de PESOS DOS MIL SEISCIENTOS (\$2.600.-) de diferencia por cuanto la Universidad abonó PESOS CUATRO MIL QUINIENTOS (\$4.500) en la oportunidad de suscribirse el contrato anterior, quedando estipulada la Garantía en PESOS SIETE MIL CIEN (\$7.100); que servirá a los efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Dicha garantía será restituida al **LOCATARIO** al finalizar la locación, sin intereses, siempre y cuando se encuentre el inmueble locado en las mismas condiciones que lo recibió y se hayan cumplido las restantes obligaciones. Este depósito no podrá imputarse al pago de alquileres ni compensarse con los mismos en caso de demanda judicial.-----

**DÉCIMO CUARTA:** Serán domicilios especiales para todos los efectos judiciales y extrajudiciales emergentes del Contrato, los indicados ut supra, respectivamente para **LOCADORES** y **LOCATARIO**.-----

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y contenido y a un solo efecto, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los veintitrés días del mes de febrero de dos mil diecisiete.-----

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

  
Ana Beatriz Espindola

  
Alfredo Martín Espindola

13 MAR 2017

0106 2017

  
ROSALIA del V. VELIZ de ARIAS  
DIRECTORA AREA  
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO