

CONTRATO DE LOCACIÓN

Por una parte, El Sr. Alejandro García Arias, D.N.I. N° 20.694.853, domiciliado en Bentos 50 Pasillo 1 Casa A 2, San Rafael (5600) Mendoza. En adelante denominada LA LOCADORA, y por la otra La Sra. Sandra Adriana Nocheretti Lucero DNI N° 17.015.051, con domicilio en Isabel la Católica 2000 1 D edificio A 3, Ciudad Evita, La Matanza, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominado EL LOCATARIO, se conviene en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA: Objeto. LA LOCADORA cede en locación y EL LOCATARIO acepta de conformidad un inmueble de su propiedad que se encuentra ubicado en Calle Reinalda Rodríguez 4161 Edificio 3 Entrada 1, 2° D de Ciudad Evita Pcia de Bs As.- Dicho inmueble consta de: cocina completa con bajo mesada, calefón, baño completo con todos sus artefactos, Toilete, living comedor lavadero y balcón, 3 dormitorios y 2 cocheras cubiertas. integran la presente locación, comprometiéndose el Locatario a proveer a su control, mantenimiento y a conservarlos en el perfecto estado en que los recibe, obligándose a comunicar al Locador cualquier desperfecto que sufiere la propiedad o los bienes que la integran y realizar todos los trabajos que fueran menester para la conservación de los mismos, sin derecho a indemnización alguna.

SEGUNDA: Plazo y Condición. El término de este contrato se establece en 24 meses a partir del día 01 del Mes de Octubre del 2025, terminando sin necesidad de notificación alguna el 31 del mes de septiembre del año 2027 siendo su plazo improrrogable, pudiendo con previo aviso y con tres meses de anticipación, finalizar el contrato por cuestiones de venta del inmueble, como se estipula en la cláusula VIGESIMOQUINTA. El vencimiento del término original se produce de forma automática, debiendo restituirse la unidad al locador sin necesidad de requerimiento o intimación alguna. Si EL LOCATARIO no reintegrará el inmueble en el término acordado en el presente y/o diera motivo a que se le iniciará juicio de desalojo por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidos en el presente, se obliga a pagar los daños y perjuicios. Todo ello, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que puedan efectuar el locador y/u ocupantes y/o garantes, para obtener la restitución de la casa al término de la vigencia del Contrato, pues en ningún momento la permanencia ulterior de la locataria con posterioridad al plazo de locación estipulado, importará la tácita reconducción del contrato fenecido.

TERCERA: Retribución convenida. El precio mensual de la locación se fija para el curso del presente contrato pesos OCHOSCIENTOS MIL (\$800.000) los primeros tres (3) meses de vigencia del contrato. Para los trimestres sucesivos el canon mensual definido en el párrafo anterior se actualizará conforme el Índice de precios al consumidor (IPC) hasta la finalización del mismo. Los alquileres deberán ser abonados del uno (1) al diez (10) de cada mes durante la vigencia del contrato. Queda expresamente pactada la mora automática, es decir que la misma se producirá de pleno derecho y por el solo vencimiento del plazo sin necesidad de intimación previa alguna, facultándose a los locadores en caso de faltarse al pago de dos períodos a dar por resuelto el presente contrato e iniciar las acciones judiciales que correspondan. Por ésta se abonará la tasa activa por plazo fijo del Banco de Provincia de Buenos Aires durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados, pudiendo la LOCADORA rehusar el cobro del alquiler en mora sin el pago conjunto de este interés. En caso de mora, las notificaciones que se cursen, al LOCATARIO, mediante cartas documento o telegramas colacionados a los domicilios especiales

constituidos en el presente, para el caso de que por cualquier causa no sean recibidas por los destinatarios o devueltas al remitente, se darán por notificadas a las partes en la fecha de devolución que figure en el aviso o pieza restituida, asimismo se tendrán por válidas las notificaciones cursadas a los mails denunciados en el presente. Asimismo, pactan la vía ejecutiva para el caso de incumplimiento de las sumas establecidas.

CUARTA: Las partes declaran que han negociado los términos de este contrato con la más absoluta buena fe y expresan su voluntad de no perjudicar los intereses de la otra. Con relación al valor locativo acuerdan que, en caso de tornarse el canon locativo notoriamente dispar de los precios de mercado, pactaran de común acuerdo un nuevo precio mensual por la locación o la rescisión del presente en caso de no llegar a acuerdo alguno.

QUINTA: Destino de la locación. EL LOCATARIO destinará el inmueble para vivienda familiar, quedando terminantemente prohibido el ejercicio de cualquier otra actividad que no sea la mencionada. EL LOCATARIO se compromete a hacer uso del inmueble con prudencia y mesura, evitando toda actividad que pudiera deteriorar o afectar el inmueble o sus instalaciones. Asimismo, deberá respetarse todas las disposiciones legales o reglamentarias, de todo orden relativo a la normal convivencia y al orden público, haciéndose responsable de cumplir estas normas. La violación de esta cláusula traerá aparejada la rescisión del presente contrato.

SEXTA: Obligaciones: Es obligación del LOCATARIO: a) Permitir el ingreso al inmueble a la Locadora, o a quien ésta designe, cuantas veces lo requiera siempre que ejerza este derecho en un marco de razonabilidad y respeto a la privacidad de los locatarios. b) Sufragar por su cuenta y cargo todas las reparaciones, arreglos y realizar todas las mejoras de mantenimiento del inmueble que sean necesarias, cuando las mismas sean originadas en causas imputadas al propio locatario. c) El pago de los siguientes servicios: d) electricidad, agua, municipal y las expensas ordinarias de corresponder, que deriven de gastos habituales ordinarios.- El Locatario deberá entregar los comprobantes de pago mensualmente a la Locadora o a su Administradora.- La falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados será considerado como falta de pago del canon convenido y traerá aparejado el inicio de acciones por el "procedimiento judicial ejecutivo", con facultad la Locadora para demandar al Locatario por el pago de las cláusulas penales e intereses pactados e) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de las obligaciones contractuales. f) Respetar las ordenanzas municipales y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia. Es obligación de la LOCADORA: a) Realizar todas las reparaciones que requiera el inmueble, así como las necesarias para el normal funcionamiento de los servicios públicos, con excepción de aquellos arreglos cuya necesidad surjan por la responsabilidad del LOCATARIO. b) Notificar al LOCATARIO, con al menos 72hs de antelación, cualquier visita que quiera realizar sobre el inmueble) Restituir los gastos en que incurriere los LOCATARIOS por reparaciones urgentes y excepcionales en el inmueble, siempre que EL LOCATARIO haya previamente notificado a la LOCADORA -por cualquier medio- y éste no lo resolviera en el plazo que la urgencia requiera. Estos gastos deberán estar debidamente acreditados, pudiendo E LOCATARIO en estos casos descontarlos del importe del alquiler.

SEPTIMA: Cesión de derechos. Queda terminantemente prohibido al locatario ceder, permutar, transferir o sublocar por cualquier medio, total o parcialmente el presente contrato. La violación de esta cláusula dará derecho a la locadora para dar por resuelto el presente contrato de pleno derecho y reclamar la restitución de la unidad con más los daños y perjuicios que correspondieran.

OCTAVA: Estado del bien locado. EL LOCATARIO recibe el bien locado objeto de este contrato con sus pisos, vidrios, herrajes, llaves, instalaciones sanitarias y eléctricas obligándose a devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe. Se deja constancia que se entregan en perfecto funcionamiento todos los artefactos que figuran en el inventario de la cláusula primera y que han sido verificados por EL LOCATARIO, por lo tanto, se obligan a restituir en las mismas condiciones, salvo el desgaste natural producido por el buen uso o el paso del tiempo, tomando a su cargo todas las reparaciones que fueren necesarias para su correcto funcionamiento.

NOVENA: Mejoras. El locatario no podrá realizar reformas que alteren la forma o destino del bien locado. Serán por su cuenta todas las mejoras que hiciera, sin previa autorización por escrito de la locadora. En caso de no haber solicitado dicha autorización la locadora podrá exigir se le restituya la unidad en el estado en que la entregó.

DECIMA: Reparaciones. Asimismo, los locadores deben conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable los locatarios. En caso de negativa o silencio de los locadores ante un reclamo de los locatarios debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, los locatarios puede realizarla por si, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar a los locadores para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por los locadores en el contrato se tendrá por válida, aún si los locadores se negaran a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

DECIMOPRIMERA: Servicios tasas y expensas. EL LOCATARIO deberá cancelar todos los servicios al momento de finalización del contrato. El servicio eléctrico que goza el inmueble serán por cuenta del locatario durante el tiempo que dure la permanencia del mismo en el inmueble, obligándose a mantener el pago de los servicios tales como, agua, gas, municipal y telefonía e internet, corren por cuenta y orden de EL LOCATARIO, quien además se compromete a entregar las facturas correspondientes mes a mes al momento de efectivizar el pago de la locación. El no pago de dos períodos cualquiera de estos servicios producirá la resolución del presente contrato con más los daños y perjuicios y gastos ocasionados por la falta de pago. LAS EXPENSAS COMUNES que deriven de gastos habituales ordinarios si correspondiera.- El Locatario deberá entregar los comprobantes de pago mensualmente a la Locadora o a su Administradora.- La falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados será considerado como falta de pago del canon convenido y traerá aparejado el inicio de acciones por el "procedimiento judicial ejecutivo", con facultad la Locadora para demandar al Locatario y fiadores a el pago de las cláusulas penales e intereses pactados

2- Es responsabilidad de la Locadora asumir las cargas y contribuciones que graven el inmueble locado (Impuesto Inmobiliario ARBA) y las EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.,(Entendiendo como Expensas Extraordinarias a las que son autorizadas por la Asamblea de Propietarios y se refieren a gastos excepcionales que no forman parte del mantenimiento habitual y que surgen ante la necesidad de obras mayores, reparaciones estructurales, remodelaciones o mejoras que aumentan el valor del inmueble.-

3- El Locatario deberá tramitar y solicitar los cambios de titularidad de los servicios a su nombre, dentro del plazo de los 30 días corridos a partir de la firma del presente contrato, corriendo por su cuenta y a su exclusivo cargo, los gastos que ello le demande.- A la finalización de este Contrato, la Locadora deberá cambiar nuevamente la titularidad de los servicios, en un plazo de 60 días corridos, desvinculando así al locatario saliente.-

DECIMASEGUNDA: DEPOSITO, En garantía del fiel cumplimiento del presente contrato, el locatario entrega a la locadora, en calidad de depósito, la suma de \$800 .000.- (PESOS OCHOSCIENTOS MIL), sirviendo el presente de suficiente recibo en forma, dicho importe es equivalente al primer mes de alquiler del presente contrato.- Cumplido el contrato, a la restitución del inmueble locado, la locadora devolverá al locatario este depósito dinerario, actualizado su valor al del último mes del contrato (Art 1196 inc b C.C y C.N). En caso de resolución anticipada, la Locadora deberá devolver el depósito ajustado al valor del último mes abonado por el locatario.- En caso que el locatario no presente libre deuda o haya servicios públicos domiciliarios pendientes de pago y previa verificación del estado del bien, la locadora podrá retener del depósito en garantía las sumas estimadas por faltantes, roturas o servicios, conforme lo dispone el Art 1208 del C.C y C.N; el saldo, si los hubiere, será entregado al locatario en efectivo contra recibo.- La suma entregada en depósito, en ningún caso podrá aplicarse al pago alquileres corrientes o atrasados, ni podrá solicitarse su imputación en caso de desalojo.

-

DECIMOTERCERA: Responsabilidad. LA LOCADORA no se responsabiliza, ni toma a su cargo indemnizaciones provenientes por daños materiales o morales causados por familiares, dependientes o terceros en tránsito o vecinos linderos por inundaciones, filtraciones, incendios o cualquier otro siniestro provocado por el uso abusivo o indebido que hagan aquellos del bien locado. Tampoco se responsabiliza por las turbaciones de hecho que sufrieran la locataria en el uso y goce o por cualquier acción de terceros.

DECIMOCUARTA: (Devolución de llaves) Al vencimiento del contrato, los locatarios deberán devolver las llaves a la locadora. La recepción por parte de la locadora del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el locatario deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación.

DECIMOQUINTA: Obligación de ocupar el bien. Si EL LOCATARIO dejare deshabitado el bien locado durante un plazo de DOS (2) meses consecutivos; la locadora podrá retomar la posesión del mismo a fin de prevenir eventuales daños. Dicha posesión se efectuará con la intervención de un Escribano Público el que inventariará las existencias que se encuentren en el interior del bien locado, procediendo a depositarlas en un depósito judicial con cargo a EL LOCATARIO por el período de estadía que ello demande. Por este proceder EL LOCATARIO no podrá demandar a la locadora por violación de domicilio.

DECIMOSEXTA: (Rescisión) De acuerdo a lo establecido en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, el locatario puede resolver el contrato en cualquier momento, sin costo alguno de su parte, si la locadora incumple la obligación de conservar el inmueble con aptitud para el uso y goce convenido; o por la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios. “El Locatario” podrá, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a “La locadora” con una antelación mínima de treinta (30) días. “El locatario” de hacer uso de la opción resolutoria, deberá abonar a “La Locadora” en concepto de indemnización la suma de pesos equivalente al diez por ciento del monto que resultare los meses a devengarse en el futuro desde el momento de desocupar la vivienda hasta la finalización del plazo acordado en el presente a un mes de alquiler, si Los Locatarios notifica a los locadores su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada (art. 1221 CCyCN).

DECIMOSEPTIMA: (Prohibiciones) Le está prohibido al locatario: a) Efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien locado o sus partes, sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por la locadora, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir al locatario indemnización, reintegro o devolución alguna (salvo acuerdo en contrario), y sin perjuicio de la facultad de la locadora de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo del locatario. b) Mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que, por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado. c) tenencia de animales.

DECIMOCTAVA: Garantía. En garantía de las obligaciones del presente contrato y de las obligaciones contraídas por la parte locataria, El Sra. Sandra Adriana Nocheretti Lucero D.N.I. N° 17,.015.051, dice expresamente que ofrece y afecta su recibo de sueldo como representante del Sr. Walter Daniel Sena de “Ministerio de seguridad”, También el Sr. Marcelino Rubén Taboada DNI 8.253.621 afecta su garantía propietaria de una vivienda ubicada en calle El Caldén, Isabel La Católica. Nomenclatura Circ 7 Secc N ,Mza 21, parcela 1 , subparcela 115, polígono 02-35, partida inmobiliaria:390950, matricula:104978 Como garantía de contrato en prueba de constituirse en fiador solidario, renunciando en este acto a los beneficios de división y excusión, aceptando ser deudor directo de todas las obligaciones que asume el Locatario en el presente contrato y sus responsabilidades subsistirán hasta que la Locadora se dé por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y de por pagadas todas las sumas que pudiera adeudar el Locatario por cualquier concepto. - afectando sus recibos de sueldo respectivamente cuyos recibos se adjuntan. Sus obligaciones subsistirán aún después del vencimiento de este contrato. - Se establece especialmente que los garantes responderán si por cualquier disposición legal y futura la Locadora se viera precisada a tolerar una prórroga de la locación en cualquier condición. Asimismo, se extenderá su responsabilidad a las costas, gastos y honorarios que pudieran devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se viera precisado a iniciar la Locadora, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado el Locatario y que podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron. Los Fiadores manifiestan: a) que tienen cabal conocimiento de la normativa prevista en la Ley 14.432 de Protección de Vivienda Única y de Ocupación Permanente, b) que para el supuesto que el inmueble que afectan como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato se encontrase alcanzado

por dicha tutela, vienen por el presente a renunciar a la misma, c) que se ha informado en forma veraz del alcance de la renuncia que por este acto efectúa, así como ello incluye la posibilidad de que el inmueble sea embargado y/o ejecutado como consecuencia del posible incumplimiento.

DECIMONOVENA: Sustitución de garantía. Las partes acuerdan que es facultad de LA LOCADORA, el exigir el cambio de la garantía mencionada ut-supra en el caso de fallecimiento o que aquella cayera en insolvencia, convocatoria, quiebra, concurso civil o inhibición personal. En dichos supuestos El LOCATARIO deberá suministrar nueva garantía a satisfacción de LA LOCADORA y en el plazo de diez días desde su requerimiento por ésta última, considerándose su incumplimiento causal de resolución contractual de pleno derecho y de desalojo.

VIGESIMA: Renovación. Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar, mediante notificación fehaciente, a la otra a conversar sobre la renovación de la locación. La parte notificada tiene un plazo de 72 horas para responder a la solicitud. El silencio de los locadores, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a los Locatarios a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnizar a la locadora/A (art. 1221 bis CCyCN). La eventual prórroga o renovación no será oponible a la Fiadora, salvo expresa conformidad de la misma emanada por escrito.

VIGESIMA PRIMERA: Cláusula penal. Se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que el LOCATARIO no restituyan el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho a la LOCADORA a exigir un valor mensual, por la ocupación indebida, equivalente a la triplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por LA LOCADORA de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio del ejercicio de las facultades del artículo siguiente, pudiendo proseguir el cobro por la vía ejecutiva.

VIGÉSIMOSEGUNDA: SEGURO: El locatario deberá contratar, a satisfacción de la locadora, un seguro contra incendio en una compañía de primera plaza, que cubra el valor del inmueble locado, debiendo endosar la póliza respectiva a favor de la locadora y hacerle entrega de la misma. - Dicha póliza tendrá que ser renovada a su vencimiento y mantenerse vigente hasta el momento del reintegro de la tenencia del inmueble locado a la locadora. Tal requisito deberá cumplimentarlo dentro de los 10 días de la fecha del presente, caso contrario se considerará que el locatario tomará a su cargo los riesgos que por incendio pudiera correr el inmueble materia del presente, aun cuando se produjeran por caso fortuito o fuerza mayor u acciones de terceros. - (Art. 1206 C.C. y C.N).

VIGESIMOTERCERA: Pacto comisorio. Cualquier incumplimiento por parte de LA LOCATARIA a las estipulaciones de este contrato, faculta a la LOCADORA a declarar resuelto de pleno derecho el contrato de alquiler, exigir el desalojo inmediato y en su consecuencia promover todas las acciones que le competa en su favor, extrajudiciales, o judiciales, sea de desalojo, cobro de deuda, daños y perjuicios, etc., pactándose que en el supuesto de cobro lo sea por la vía ejecutiva.

VIGESIMOCUARTA: Competencia. En caso de cualquier controversia judicial las partes renuncian expresamente a todo otro fuero o jurisdicción que no sea la de los Tribunales Civiles de CABA, aceptando como válidas las notificaciones que se hagan en los domicilios constituidos. Se deja expresa constancia que la Parte LOCADORA Y / O EL FIADOR tendrán la opción de demandar el desalojo del inmueble, en el departamento judicial correspondiente a la jurisdicción del bien locado. LA LOCADORA, con domicilio en calle Bentos 50 Pasillo 1 Casa A 2, San Rafael (5600) Mendoza. email: oceanicabuceo@gmail.com y El LOCATARIO con domicilio en Isabel la Católica 2000 1 D edificio A 3, Ciudad Evita, La Matanza, Provincia de Buenos Aires , email: sand_nocheretti@hotmail.com Ambas convienen que las comunicaciones y emplazamientos entre sí con motivo del presente contrato se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. Las notificaciones cursadas de este modo se tendrán por válidas y plenamente eficaces (art. 75, CCyCN). Dicho domicilio será utilizado personal y exclusivamente por su titular quien se constituye responsable de su uso y custodio de la información y documentación que al mismo se envíe, asumiendo las consecuencias de su divulgación a terceros. LAS PARTES asumen la responsabilidad por el uso indebido o inadecuado, haciéndose cargo de todos los daños y perjuicios que su accionar generen. LAS PARTES aceptan la existencia de las notificaciones que electrónicamente envíen al domicilio electrónico fijado, teniéndolas como válidas y plenamente eficaces a partir del día de la emisión de la misma y comenzarán a correr los plazos procesales, en aquellos supuestos en que las notificaciones sean enviadas en día inhábil, el plazo habrá de comenzar a correr a partir del primer día hábil siguiente. LAS PARTES asumen la obligación de abrir y/o revisar diariamente la casilla de correo electrónico denunciada para su domicilio electrónico. LAS PARTES podrán modificar el domicilio electrónico, previa comunicación fehaciente con antelación no menor a 30 días.

VIGESIMOQUINTA: Se deja constancia que la propiedad está en venta y en el caso que ocurra la misma se dará un plazo de 3 (tres) meses para la desocupación definitiva de la propiedad.

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en Ciudad Evita el día cinco (5) de Octubre del año 2025.