CONTRATO DE LOCACION COMERCIAL

Entre la Señora **MARIA JESUS GARCIA TOJA**, DNI Nº 17.829.537, domiciliada en la calle Catulo Castillo 2469, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante llamado el "LOCADOR" por una parte, y por la otra parte el señor **JUAN DANIEL CAPRI**, DNI N° 23.772.269, con domicilio en Chubut 3547, San Isidro, Provincia de Buenos Aires, en adelante llamado el **"LOCATARIO"**, ambos mayores de edad y hábiles para contratar convienen en celebrar el presente contrato de locación que se regirá bajo las siguientes cláusulas y condiciones: ----------

PRIMERA: OBJETO. El **"LOCADOR"** da en locación al **"LOCATARIO"** y ésta acepta de conformidad, la **OFICINA** sita en la Avenida de Mayo 695, Piso 4, dpto. 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ----------

SEGUNDA: PLAZO. El plazo de la locación se establece en **tres (3) AÑOS** a partir del 1 de marzo de 2021 venciendo en consecuencia este contrato indefectiblemente y en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna y por el mero cumplimiento del plazo, el día 29 de febrero de 2024 fecha en que deberá el **"LOCATARIO"** restituir la tenencia libre de ocupantes y/u objetos y en las condiciones que en este mismo contrato más abajo se establecen.----------

TERCERA: PRECIO. El precio de la presente locación se fija en la suma de Pesos Un Millón Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Ocho ($1.489.488.-) por todo el período de vigencia de contrato, pagaderos de la siguiente manera: Primer semestre del contrato desde el mes de Marzo de 2021 hasta el mes de Agosto de 2021 inclusive, **Pesos Veinticinco Mil ($25.000.-) mensuales Iva Incluido, Segundo Semestre** del contrato desde el 1 de setiembre de 2021 hasta el mes de Febrero 2022 inclusive, **Pesos Treinta Mil ($30.000.-) mensuales IVA incluido, Tercer Semestre del contrato** desde el mes de marzo de 2022 hasta el agosto de 2022 inclusive, **Pesos Treinta y Seis Mil ($36.000.-) mensuales Iva Incluido, Cuatro Semestre del contrato desde el mes de** Setiembre de 2022 hasta el mes de Febrero 2023 inclusive, **Pesos Cuarenta y Tres Mil Doscientos ($43.200.-) mensuales Iva Incluido, Quinto Semestre del contrato desde el** mes de marzo de 2023 hasta el mes de agosto de 2023 inclusive, **Pesos Cincuenta y Un Mil Ochocientos Cuarenta ($51.840.-) mensuales Iva Incluido y el ultimo Sexto Semestre del contrato desde el mes de setiembre de 2023 hasta el mes de febrero de** 2024 inclusive, **Pesos Sesenta y Dos Mil Doscientos ($62.200.-) mensuales Iva Incluido.** Todos los pagos se efectuarán por mes adelantado, hasta la finalización del contrato, del

rab

Escaneado con CamScanner

día 1º al día 5 de cada mes, en el domicilio del "**LOCADOR**", calle Catulo Castillo 2469, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora el "**LOCATARIO**" deberá abonar un interés punitorio sobre lo adeudado equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) de interés diario por cada día de mora. El "**LOCADOR**" podrá rechazar el pago del alquiler que no vaya unido al interés devengado hasta la fecha del pago. EL "**LOCADOR**" podrá demandar el cobro del o los servicios vencidos y queda facultado a accionar contra el "**LOCATARIO**" y su "**FIADOR**" por el procedimiento ejecutivo para el cobro de cualquiera de las sumas adeudadas. De verse obligado el "**LOCADOR**" a intimar al "**LOCATARIO**" para obtener el cobro de las obligaciones contraídas, este último deberá abonar además del alquiler pactado los gastos y honorarios que se devengaren por dicha intimación. Si el "**LOCADOR**" debiera recurrir a la vía judicial para recuperar la tenencia del local asignado por cualquier causal (resolución por falta de pago de las obligaciones del contrato, vencimiento del plazo contractual, etc.) queda pactado que podrá recurrir a las normas propias del proceso de desalojo especialmente la vinculada con la desocupación inmediata del local alquilado contemplada en el artículo 684 bis del Código Civil y Procesal de la Nación con caución juratoria.----------

CUARTA: DESTINO. El "**LOCATARIO**" se obliga a destinar el inmueble locado exclusivamente al rubro "**Estudio de Diseño de Ropa**" no pudiendo dar otro destino al inmueble sin el consentimiento expreso del "**LOCADOR**". Es condición expresa de la presente locación que la actividad a desarrollarse no origine ruidos molestos, o similares molestias que puedan trascender al vecindario, que se respeten las normas morales y las buenas costumbres, a tal efecto el "**LOCATARIO**" se compromete y responsabiliza al fiel cumplimiento de cuantas disposiciones del Gobierno de la Ciudad y/o Provincial y/o Nacional, de cualquier orden, que se hallen vigentes o se dicten en el futuro y que se refieran al funcionamiento o explotación del negocio a instalar. ----------

QUINTA: ESTADO DE INMUEBLE. El "**LOCATARIO**" recibe en este acto del "**LOCADOR**" el inmueble objeto de este contrato, de conformidad, libre de ocupantes y en el estado de conservación en que se encuentra a la fecha, el que el "**LOCATARIO**" declara conocer y aceptar por haberlo visitado con anterioridad. ----------

SEXTA: INTRANSFERIBILIDAD. El "**LOCATARIO**" se obliga a no dar remates en el bien locado, a no transferir, a no sublocar, a no ceder total o parcialmente el inmueble locado.----------

Escaneado con CamScanner

SEPTIMA: HABILITACION COMERCIAL. El "LOCATARIO" manifiesta haber visitado el inmueble alquilado considerándolo apto para su explotación, declarando haber realizado las averiguaciones correspondientes por profesionales de su confianza quienes le manifestaron ser apto para el destino comercial que desea explotar. Serán a cargo del "LOCATARIO" y a su exclusiva cuenta todas las tramitaciones y costos que deban realizarse ante las autoridades competentes para obtener los permisos y/o habilitaciones requeridas para el uso del inmueble locado objeto de este Contrato. ----------

OCTAVA: RESTITUCION DEL INMUEBLE. Finalizado el plazo locativo o en cualquier caso de resolución anticipada del Contrato, el **"LOCATARIO"** deberá restituir el inmueble locado totalmente desocupado, libre de ocupantes y en las condiciones que se establecen en el presente. En caso que el **"LOCATARIO"** incurriera en mora en la restitución del inmueble locado, deberá abonar al **"LOCADOR"**, en concepto de cláusula penal el equivalente al triple del precio del alquiler vigente a esa fecha. Asimismo, a esa fecha, el **"LOCATARIO"** deberá acreditar la inexistencia de deudas por cada uno de los conceptos a cuyo pago se obliga. La restitución del Inmueble Locado deberá ser acreditada mediante constancia escrita emanada del **"LOCADOR"**, no admitiéndose otro medio de prueba. ----------

NOVENA: CAMBIO DE TITULARIDAD. El **"LOCATARIO"** se obliga al cambio de titularidad a su nombre de los servicios de energía eléctrica y gas, dentro de los primeros cuarenta y cinco (45) días de vigencia del presente contrato, transcurrido dicho plazo sin haberse realizado el cambio de titularidad a nombre del **"LOCATARIO"** este autoriza al **"LOCADOR"** a solicitar ante quien corresponda la suspensión del servicio. ----------

DECIMA: CARGAS. El "LOCATARIO" asume la obligación del pago puntual de los servicios de electricidad, agua, gas, teléfono, Internet y televisión por cable, ABL, Impuesto Inmobiliario, y toda carga y/o contribución propia de la actividad que desarrolla. Todos los pagos serán realizados por el "LOCATARIO" dentro de las fechas correspondientes a los primeros vencimientos. El pago se acreditará por el "LOCATARIO" con entrega de los recibos originales cancelatorios con constancia de pago, al "LOCADOR", dentro del mes correspondiente a los mismos, conforme arts. 1209 y 1210 del CCyCN. ----------

DECIMO PRIMERA - SEGUROS. La responsabilidad ante terceros, desde el comienzo efectivo del presente, por cualquier causa, será de exclusiva cuenta del **"LOCATARIO"**, quien deberá contratar todos los seguros que cubran suficientemente los riesgos de la explotación del negocio. ----------

rab

Escaneado con CamScanner

DECIMO SEGUNDA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD. Queda exceptuado el "LOCADOR" de toda responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera sufrir el "LOCATARIO", el personal a su cargo y los terceros en general, por incendio, pérdida de agua, filtraciones, inundaciones, atentados, hechos de la naturaleza comunes o extraordinarios casos fortuitos o de fuerza mayor y cualquier otro, siendo a cargo del "LOCATARIO" los arreglos, compensaciones, indemnizaciones o restitución de objetos dañados. A tal fin, el "LOCATARIO" se obliga a contratar los correspondientes seguros, contra incendio, responsabilidad civil por los daños que pudieran causarse a terceros o a bienes de terceras personas y del inmueble locado, y a tal efecto se contratará un seguro en una aseguradora a satisfacción del "LOCADOR" por una suma suficiente para cubrir supuestos siniestros en la propiedad y cuya póliza le será endosada al "LOCADOR", siendo los gastos de dichas contrataciones a cargo exclusivo del "LOCATARIO". Este seguro deberá ser contratado dentro de los primeros 30 días del inicio de la locación y su incumplimiento dará derecho a rescindir el contrato. ----------

DECIMO TERCERA: OBRAS Y MEJORAS. Todas las mejoras que realice el "LOCATARIO" en el inmueble locado y que se refieran a obra civil, instalaciones o elementos adheridos a paredes, pisos o techos, quedarán al término del Contrato para beneficio del "LOCADOR", sin cargo alguno para la misma. Se deja aclarado que el "LOCADOR", le concede al "LOCATARIO" DOS (2) MESES de GRACIA DE PAGO DE ALQUILER DEL CONTRATO al comienzo del mismo, dadas mejoras acordadas con el LOCATARIO, de puesta en marcha de su estudio, en el que mejorara, pisos del salón principal, despachos y recepción, pintura, puesta en marcha del aire acondicionado y termotanque de agua caliente para el baño de la unidad. ----------

DECIMO CUARTA: REPARACIONES: En caso que el "LOCATARIO" notificara fehacientemente por 24 hs. al "LOCADOR", para que efectúe alguna reparación urgente, si transcurrido dicho plazo el "LOCADOR" hiciere silencio o se negara, encontrándose debidamente notificado, el "LOCATARIO" podrá realizarla por sí, con cargo al locador. Si las reparaciones no fueran urgentes, el "LOCATARIO" deberá intimar fehacientemente al "LOCADOR" 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 anteriormente. (art. 1201 del CCyCN). ----------

DECIMO QUINTA - DEPOSITO DE GARANTIA: El "LOCATARIO" entrega en este acto al "LOCADOR", sirviendo la presente como fiel carta de pago, la suma de **pesos Veinticinco** Mil ($25.000.-) que quedará en poder del "LOCADOR" como Depósito

Escaneado con CamScanner

cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato. Al término del contrato, se verificará el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo, y le será reintegrado a "EL LOCATARIO" dentro de los 30 días de efectivizada la entrega del inmueble el mismo importe, salvo las deducciones a que hubiera lugar, a cuyo efecto será válida la comunicación al domicilio electrónico. ----------

DECIMO SEXTA: FIADORES. Para el fiel cumplimiento de este contrato la señora **MARIA MAGDALENA DE EZCURRA**, D.N.I. Nº 21.495.505 domiciliada en la calle Rodríguez Peña Nº 1568, Piso 11 Dpto. A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires quien declara conocer y aceptar todas las cláusulas del presente contrato en prueba de lo cual firma de conformidad, se constituye en "FIADOR" solidario y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones de este contrato y sus accesorios, que sean a cargo del LOCATARIO" renunciando a los beneficios de división y excusión de bienes. Sin perjuicio de responder con todos sus bienes, el "FIADOR" garantiza esta locación con el inmueble de su propiedad sito en la calle Medrano Nº 882/884/886, piso 2 dpto. B Unidad Funcional 5 (Matricula 7-4557/5) manifestando que dicha propiedad no está, ni será colocada como bien de familia, ni protección similar, comprometiéndose a no vender ni hipotecar la misma, en tal supuesto, el "LOCADOR" podrá solicitar se le presente otra garantía a satisfacción en el término de diez (10) días bajo apercibimiento de considerar resuelto el presente contrato. El fiador manifiesta conocer y aceptar que será responsable en los términos del art. 172. del Código Penal, para el supuesto de vender o gravar de cualquier modo sus bienes, tornándose insolvente fraudulentamente. El "FIADOR" garantiza igualmente el pago de los honorarios y/o gastos de los juicios que se promuevan contra el "LOCATARIO", por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobro de alquileres. La fianza subsistirá aun vencido el término del presente contrato y hasta tanto el "LOCATARIO" permanezca en la propiedad, comprometiéndose el "FIADOR" a pagar los alquileres a la simple presentación de los recibos si "EL LOCATARIO" no lo hiciera en las fechas pactadas. Si "EL LOCATARIO" se atrasa en el pago del alquiler, el hecho de no dar aviso al "FIADOR" ni demandarlo no importa prórroga en el plazo a "EL LOCATARIO", ni al "FIADOR", ni extingue la fianza.

DECIMO SEPTIMA: RESOLUCION ANTICIPADA. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el "LOCATARIO", en los términos del art. 1221 del CCyCN, si han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo el locatario notificar en forma fehaciente su decisión al locador con un (1) mes de anticipación. Si hace uso de esta opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al

rah

Escaneado con CamScanner

"LOCADOR", en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.-----

DECIMO OCTAVA: SELLADOS: El impuesto de sellos y/o cualquier otro que demandara la celebración del presente contrato serán soportados y tramitados por el "LOCATARIO".-

DECIMO NOVENA: INFORMES: Conforma los informes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires **DOMINIO: N° 00004687/2021** de fecha 02-02-2021, surge que el inmueble no posee gravámenes, restricciones e interdicciones al día de la firma del presente, **INHIBICIONES N° 00004687912021** de fecha 02-02-2021 del "FIADOR".-----

VIGESIMA: JURISDICCION Y DOMICILIOS. En caso de divergencia entre las **PARTES** con motivo de la interpretación o de la ejecución de este Contrato, las mismas convienen en someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Capital Federal, constituyendo a tales efectos domicilios especiales en los indicados en el encabezado, donde se tendrán por válidas cuantas notificaciones se cursen, y subsistirán para todos los efectos legales mientras no se constituyan nuevos domicilios renunciando además al derecho a recusar sin causa al Juzgado y/o Tribunal interviniente. Las comunicaciones realizadas por vía electrónica, serán válidas y eficaces cuando así se estipule expresamente en el contrato.-

En prueba de conformidad con las cláusulas que preceden, las **PARTES** firman tres (3) ejemplares del presente Contrato, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires a 1 día del mes de marzo de 2021.-----

FIRMA/S CERTIFICADA/S EN ACTA 111
LIBRO 14 SELLO: 016931361
CABA, 01-03-2021

ESCRIBANIA
Nadia J. Taborda
M.P. 5572

Escaneado con CamScanner

ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

LEY 404

F 016931361

Buenos Aires, 01 de Marzo de 2021 . En mi carácter de escribano Titular del Registro Notarial 1182.

CERTIFICO: Que la/s Firmas que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 111.- del LIBRO número 14.- , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican: **María Jesús GARCÍA TOJA DNI 17.829.537, María Magdalena de EZCURRA DNI 21.495.505 y Juan Daniel CAPRI DNI 23.772.269,** quienes justifican sus identidades en los términos del Artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación, por exhibición en original de los documentos idóneos antes indicados, que en fotocopias certificadas archivo por el plazo legal. **INTERVIENEN:** por sí. Las firmas se han impuesto en *Contrato de Locación Comercial* y se certifican en Acta de Certificación de Firmas F016931361 y Anexo F003608514. CONSTE.-

ESCRIBANA
Nadia J. Taborda
MAT. 5572

Escaneado con CamScanner

Correo Argentino

ORLEA SUPERIOR

CD 094416315 CORREO ARGENTINO DOCUMENTO

CARTA DOCUMENTO

REMITENTE			DESTINATARIO		
María Jesús GARCIA TOJA			Juan Daniel CAPRI		
DOMICILIO			DOMICILIO		
Tucumán N° 3246, 2° D			Chubut N° 3547		
CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD	PROVINCIA
C1189AAL	Cdad.Aut. de Bs.As.	Bs. As.	B1642IHA	San Isidro	Bs. As.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de noviembre de 2022.-

Me dirijo a usted, en su calidad de locatario del inmueble sito en la Av. de Mayo N° 695, 4° B, de la localidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en mi carácter de locadora del citado inmueble, en virtud del contrato celebrado con usted en fecha 1 de marzo de 2021, a fin de **intimarlo**, plazo quince (15) días abone en el estudio jurídico de mis abogados sito en la calle Tucumán N° 3246, 2° D, de lunes a viernes de 10:00 a 16:00 (previo concertar entrevista), comunicándose al 155-467-7907 (Dr. Javier FERNANDEZ EZCURRA) o al 155-174-1770 (Dr. Facundo Antonio OLIVETTI CENTENO); el capital adeudado de PESOS TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CON NOVENTA Y CUATRO ($ 378.598,94), en concepto de expensas ordinarias de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2022, intereses, gastos y honorarios extrajudiciales; y entregue boletas pagas por iguales períodos.----------

La presente intimación, respecto del pago de los alquileres adeudados, es realizada bajo apercibimiento de iniciar acción de desalojo contra inquilinos y subocupantes, y cobro ejecutivo de alquileres con traba de embargo sobre haberes y otros bienes de su propiedad, sitos en el inmueble locado. Constituyo domicilio en el estudio jurídico de mis abogados sito en la calle Tucumán N° 3246, 2° D, adonde deberán dirigirse las posteriores notificaciones derivadas de la ejecución del contrato de locación en cuestión. QUEDA USTED DEBIDAMENTE NOTIFICADO E INTIMADO.----------

- [illegible]
- María Jesús García Toja
- DNI 17829.532

Doble por aquí

Doble por aquí

CORREO ARGENTINO 18 NOV 2022 SUC. PARQUE PATRICIOS NIS C0035 Av. CASEROS 2459 - C1152ZAA

4010905100

Signature Not Verified
Digitally signed by JAVIER MATIAS FERNANDEZ EZCURRA
Date: 2025.02.02 22:07:48 ART

Escaneado con CamScanner