



Municipalidad de Mercedes  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Mercedes (B), 13 de mayo de 2013.-

**Al Señor**

**Intendente Municipal**

**Carlos A. Selva**

**S / D**

-----  
**Ref. a Exp. N°92/2007-DE.-**

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme al Señor Intendente Municipal, con el objeto de llevar a su conocimiento que éste H. Concejo Deliberante en la Sesión Ordinaria del día 13/05/13, por unanimidad sancionó la siguiente:

\*-----\*

### **ORDENANZA N°7251/13**

**Artículo 1º.-** Convalidase el contrato suscripto con la Sra. Adela Ana RITCHER, DNI: 16.608.978, por el alquiler de una vivienda sita en calle 4 n° 1365 entre 60 y 61, de la Ciudad de La Plata, destinada al hospedaje de estudiantes universitarios mercedinos.-

A su vez autorizase al Departamento Ejecutivo a invertir la suma de total de Pesos DOSCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS ( \$ 212.400,00), en los ejercicios 2013 y 2014, y a suscribir una clausula complementaria con el locador encaminada a subsanar la no concordancia del importe

expresado en letras (incorrecto) con el numérico ( correcto),  
verificados en la cláusula 3ª. de dicho instrumento; y respecto  
a la fecha la correcta es a partir del 1 de enero de 2013 hasta el  
31 de diciembre de 2014.-

**Artículo 2º.-** Comuníquese, regístrese, dése al Digesto General, cumplido,  
archívese.-

-----  
Saludo al Señor Intendente Municipal, muy  
atentamente.-



5

### CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE URBANO:

Entre la Sra. ADELA ANA RICHTER, con D.N.I Nro. 16.608.978, argentina, mayor de edad, con domicilio en la calle 4 Nro. 1367, de la ciudad de La Plata, en adelante el Locador POR UNA PARTE y el Sr. CARLOS AMERICO SELVA con D.N.I Nro. 12.109.562, argentino, mayor de edad, con domicilio especialmente constituido a los fines de este contrato, en el inmueble locado, en la calle 4 Nro. 1365 de la ciudad de La Plata, en representación de la Municipalidad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, (CUIT 30-99908357-5), en su carácter de Intendente, en adelante el Inquilino o Locatario, POR LA OTRA PARTE, deciden de común acuerdo otorgar y suscribir el presente contrato de locación de inmueble urbano, acorde con lo que establecen las cláusulas que se expresan a continuación.

**PRIMERA:** La Sra., RICHTER en su carácter de Locador, cede en locación al Sr. SELVA, en lo sucesivo el Locatario, un inmueble ubicado en la calle 4 Nro. 1365 entre 60 y 61, partida catastral 055-12156 de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, que consta de las siguientes comodidades: entrada imperial, 5 ambientes, cocina, baño y 3 patios en P.B, 3 ambientes, baño y hall de distribución en P.A, todo en estado apto para cumplir con la finalidad de este contrato, a cuyo efecto dejamos constancia de las siguientes particularidades:

El inmueble referido se entrega en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento, con todos sus vidrios. Se deja expresamente aclarado que la parte locadora, entrega el inmueble recién pintado en todos sus ambientes, de color blanco, y es obligación de la parte locataria volver a pintar el inmueble, y que el bien vuelva al mismo estado de pintura en que se encontraba a la firma del presente contrato o pagar el importe que requieran dichos trabajos.

**SEGUNDA:** El Sr. SELVA, acepta de conformidad y en el estado en que se encuentra el inmueble referido, que declara conocer acabadamente. El presente contrato locativo se realiza por el término de VEINTICUATRO MESES (24) a contar desde el día PRIMERO de ENERO del año 2013 (01/01/13) inclusive, de modo tal que el vencimiento del mismo se operará automáticamente y de pleno derecho el día TREINTA Y UNO de DICIEMBRE del año 2014 (31/12/14) sin necesidad de notificación ni requerimiento previo de ninguna naturaleza, no prorrogándose su vencimiento por ningún motivo pactándose la mora automática sin necesidad de interpelación de ninguna índole. El Locatario se obliga a restituir las llaves del inmueble en calle 3 N° 917 de La Plata, Inmobiliaria La Plata Propiedades, pudiendo variar el Locador, a su libre elección el lugar de la entrega. Luego de haber recibido las llaves, el Locador, contará con un plazo de CINCO días hábiles, para extender el correspondiente Informe sobre el estado de la ocupación, aseo, conservación y funcionamiento de todo lo arrendado, sus instalaciones y accesorios, obligándose el Locatario a retirarlo en el domicilio en que entregó las llaves una vez vencido dicho plazo. Se deja perfectamente aclarado y entendido por las partes que el recibo de las llaves no significa de ningún modo la conclusión del contrato locativo, pues luego de su revisión y control del inmueble el Locador procederá en consecuencia, pudiendo rechazar la entrega si el inmueble no se encontrara en las condiciones en que contractualmente debía ser restituido o bien aceptarlo con reserva de su derecho para realizar las reparaciones, reposiciones, etc. que deban efectuarse para devolver el bien en las mismas condiciones en que se produjo la locación.....

**TERCERA:** El precio del alquiler se establece de común acuerdo en la suma de PESOS DOSCIENTOS CUATRO MIL (\$ 212.400,00.-). Convenidos mensualmente por adelantado de la siguiente manera: desde el inicio del presente, hasta el día TREINTA Y UNO de DICIEMBRE de 2013 (31/12/13) inclusive, la suma de PESOS SIETE MIL OCHOCIENTOS (\$ 7.800,00.-), y a partir del PRIMERO de ENERO de 2012 (01/01/14) hasta la finalización del contrato la suma de PESOS NUEVE MIL NOVECIENTOS (\$ 9.900,00.-). Pagaderos del 1 al 5 de cada mes, en dinero en efectivo únicamente, en el domicilio de la inmobiliaria La Plata Propiedades, sita en calle 3 Nro. 917 de esta ciudad, o donde los Locadores lo indicaren en el futuro. Dejándose aclarado que la Sra. RICHTER en su carácter de Locadora, autoriza al Sr. Javier Tomás García, Martillero y Corredor Público, Matrícula 6.391, con D.N.I Nro. 18.548.238, a percibir el importe producto de la locación del inmueble citado, por su cuenta y a su orden. Dejándose constancia que ante la falta de pago en término, el Locatario deberá satisfacer una suma de Pesos DIEZ (\$ 10) diarios en concepto de multa y un interés moratorio del dos por ciento (2 %) mensual,



proporcional por cada día de atraso, que el Locatario deberá pagar al Locador junto con el monto del alquiler, pudiendo este negarse a recibir pagos parciales. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque el Locatario se mudare o dejare el inmueble antes de finalizar el mes deberá pagar íntegramente el alquiler que corresponda al mismo. La falta de pago de dos meses consecutivos de alquiler y/o intereses, dará lugar al Locador, a realizar acciones judiciales de desalojo y/o cobro.....

**CUARTA:** El Locatario recibe la unidad locada para ser utilizada como albergue estudiantil, y se compromete a no realizar fiesta y/o reuniones masivas, que puedan molestar de alguna manera a los convivientes y/o vecinos, bajo apercibimiento de rescisión culpable, dando lugar al locador a iniciar acciones legales de desalojo. El Locador o la persona designada por él, se reserva el derecho de visitar la propiedad, avisando al Locatario con 24 Hs de antelación.....

**QUINTA:** Se deja expresamente aclarado, que el Locatario recibe el inmueble, en el estado en que se encuentra y durante todo el tiempo de la locación deberá hacerse cargo de los gastos y tareas de conservación, funcionamiento y mantenimiento, que requiera el inmueble sin cargo para el Locador. Las mejoras que el Locatario hiciere, de cualquier naturaleza que ellas fueren, quedarán a beneficio de la parte Locadora si es que no se exige la demolición de las mismas y la restitución del inmueble en el estado en que se produjo la locación. El Locatario se obliga a reponer todas las instalaciones o artefactos que se rompieran deterioraren o extraviaren y devolver el inmueble en buenas condiciones, excepto en lo que respecta al desgaste natural del buen uso de los elementos mencionados. Si al momento de hacer entrega formal del inmueble locado, existieren daños que sean responsabilidad del Locatario, éste quedará obligado a satisfacer el alquiler mensual por todo el tiempo que sea necesario hasta que los defectos sean solucionados y/o reparados. La parte locataria tiene prohibición absoluta de tener o depositar en el inmueble alquilado, efectos, cosas, animales o elementos que directa o indirectamente pudieran afectar a la seguridad del inmueble o de personas, corriendo con todas las responsabilidades inherentes a esta prohibición. Asimismo el Locador no se responsabiliza por los daños causados al Locatario, sus bienes muebles y a terceros, como consecuencia de incendios, desperfectos y/o cualquier otro siniestro que ocurra durante la locación. En ningún caso el Locatario podrá retener el importe de los alquileres por cualquier gasto o reparación que hubiera efectuado, incluso la contratación y el pago de un seguro que cubran todos los riesgos pactados en este contrato, que son a su total y exclusivo cargo. El Locatario hace renuncia expresa e irrevocable a reclamar daños y perjuicios por las fallas, vicios, siniestros, estragos, etc. que se produzcan en la propiedad y los efectos que ello pudiera ocasionar contra las cosas del Locatario y/o terceros, y/o contra su persona y/o la de otros, así como la falta de provisión de los servicios, mantenimiento y/o concesiones, etc. y/o su corte temporario o definitivo. Por todas las obligaciones convenidas en este artículo el Locatario no podrá considerarse ni tendrá derecho a ser acreedor por ningún concepto.....

**SEXTA:** El Locatario tiene absoluta prohibición de transferir, subarrendar, ceder, vender total o parcialmente este contrato o las comodidades locadas y/o modificar de cualquier modo lo pactado y/o el destino del inmueble, siendo este incumplimiento causal de desalojo.....

**SEPTIMA:** Serán por exclusiva cuenta del Locatario los gastos de los servicios de Luz y Gas, debiendo realizar los cambios de titularidad de dichos servicios dentro de los treinta días de comenzada la relación, debiendo dejar constancia de dichos cambios en las oficinas de la firma interviniente. Se deja expresamente aclarado que el Locatario al finalizar el contrato de locación, si fuese solicitado por el Locador, deberá solicitar ante las entidades correspondientes, los cortes de luz y/o gas, obligándose a entregar los comprobantes pagados al Locador. Los impuestos y tasas provinciales y municipales, del inmueble locado, estarán a cargo del Locador, pero en el supuesto caso que el Locatario, por cualquier circunstancia que fuere, aún por disposición de una ley de orden público, permaneciera en el inmueble locado por más tiempo que el fijado en el presente contrato, los impuestos y tasas mencionados serán pagadas por el Locatario quién así expresamente lo acepta.....

**OCTAVA:** Habida cuenta que la locación se celebra dentro del régimen de la libre contratación, lo establecido en este contrato se considera ley para las partes. Ateniéndose asimismo a cualquier disposición aclaratoria y reglamentaria que se dicte, incluyendo índices oficiales de actualización y/o indexación aplicables a las locaciones.....

*[Handwritten signature]*



523

**NOVENA:** Se deja expresamente aclarado que el Locatario, o cualquiera de sus sucesores universales, están facultados para rescindir y restituir el inmueble al Locador, en tanto este lo acepte. Para el caso de que el Locatario, no cumpliera con el pago de una o más mensualidades quedará el presente contrato rescindido automáticamente, debiendo el Locatario entregar el inmueble dentro de los diez días de intimado el pago de la deuda, tomando el Locador posesión del mismo, en forma inmediata, pudiendo ejercer este el derecho de actuar directamente contra el Locatario y la garantía por los daños y perjuicios que la rescisión del presente contrato pueda causar.....

**DECIMA:** Se hace constar que si vencido el plazo contractual, el Inquilino no desocupare y entregare al Locador la unidad locada, en la forma pactada, será responsable por los daños y perjuicios ocasionados por ese incumplimiento, debiendo pagar a la parte locadora en concepto de indemnización en pesos (\$) el doble del alquiler, la multa proporcional y intereses moratorios ya establecidos, durante el tiempo que dure la mora y hasta tanto restituya el inmueble desocupado y deshabitado. Esta mora como todas las que hacen al incumplimiento de las obligaciones del Locatario, se operará automáticamente y de pleno derecho reiterándose que cualquiera fuese el incumplimiento del Inquilino su eventual trasgresión contractual, se producirá la rescisión culpable, autorizando al Locador, a promover acciones judiciales de desalojo y/o cobro y/o indemnizaciones resarcitorias de daños y perjuicios y lucro cesante, el mismo será calculado sobre el total de la duración fijada en este contrato como si se hubiese cumplido y el precio establecido en la cláusula tercera. En la presente locación se exige un depósito de garantía según anexo.....

**DECIMOPRIMERA:** Las partes pactan desde ya que en el supuesto caso de que el Locatario por cualquier causa que fuere, decidiera rescindir anticipadamente este contrato, deberá comunicar a la otra parte la voluntad de retirarse del inmueble locado antes de la finalización de dicho contrato, dicha notificación deberá hacerse fehacientemente con una anticipación mínima de dos (2) meses calendarios completos, tal como lo establece el art. 8 de la Ley de alquileres Nro. 23.091, haciéndose constar que sólo podrá ejercitar el derecho de rescisión después de transcurridos los primeros seis (6) meses completos de la locación, debiendo abonar en concepto de indemnización el equivalente a un mes y medio de alquiler, si se encuentra dentro del primer año de contrato, y la de un mes si ya ha transcurrido dicho lapso.....

**DECIMOSEGUNDA:** Para todos los efectos de este contrato el Locatario constituye domicilio especial y legal a todo efecto en el inmueble locado, donde tendrá validez toda comunicación, notificación, interpelación, requerimiento o intimación judicial o extrajudicial, dejándose constancia expresamente pactado entre todos los suscriptores de este contrato que en caso de abandono de la locación y/o haberse producido el desahucio, se tendrán por válidas todas las notificaciones que se practiquen en el domicilio locado y pactan desde ya la competencia de la Justicia Ordinaria de la ciudad de La Plata, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que pudiera corresponder.....

**DECIMOTERCERA:** Se deja expresamente aclarado que el Locatario deberá abonar la suma de PESOS NUEVE MIL QUINIENTOS (\$ 9.500,00.-) en concepto de depósito de garantía. Esta suma no rinde intereses, ni podrá ser indexada y no se tomará para el pago de alquileres y/o intereses adeudados, sino para satisfacer gastos generados por deudas de servicios, deterioros del inmueble, u otros que eventualmente hubiere. La misma o el remanente que eventualmente pudiere quedar de la misma, será devuelto una vez finalizado el contrato y el Locatario obtenga la conformidad sobre el estado del inmueble.....

A los 21 días del mes Enero del año 2012, se firma el presente contrato de locación, en tres ejemplares de un mismo tenor y efecto, siendo uno de ellos para la parte Locadora, el segundo para el Locatario, y el tercero para la firma interviniente La Plata Propiedades, con domicilio en la calle 3 Nro. 917, con Tel/Fax. (0221) 482-3970.-