

**Bolívar, 16 de Mayo de 2024**

**Al Departamento Ejecutivo**

**REF. EXP. N° 8646/23-24**

EL H. CONCEJO DELIBERANTE EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES  
SANCIONA CON FUERZA DE

**= ORDENANZA N° 2952/2024 =**

**Artículo 1°:** Convalidase el Contrato de Locación suscripto entre la Municipalidad de Bolívar y la Sra. María Julia Saleme, a través del cual la Municipalidad adquiere el uso y goce de un inmueble ubicado en calle 6 N° 1168 de la Ciudad y Partido de La Plata, de la Provincia de Buenos Aires, con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Casa de Estudiantes de la Municipalidad de Bolívar, que expresa:



gobierno municipal  
**PARTIDO DE BOLIVAR**

**CONTRATO DE LOCACION**

Entre la Señora **MARIA JULIA SALEME**, D.N.I N° 29.131.937, con domicilio en la calle 63 N° 615, piso 7C de la ciudad de La Plata, en adelante denominado "**EL LOCADOR**" por una parte y la Municipalidad de Bolívar, representada por el Señor Intendente **MARCOS EMILIO PISANO**, D.N.I N° 26.643.164, con domicilio en Av. Belgrano N° 11 de la ciudad de Bolívar, en adelante denominado "**EL LOCATARIO**" por la otra parte, convienen en celebrar el presente contrato de locación sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

**PRIMERA:** El Locador da en locación y el Locatario acepta **UN INMUEBLE CASA**, ubicada en la calle 6 n° 1168 entre 56 y 57 de la Ciudad y Partido de La Plata, cuya Nomenclatura Catastral es: Cir. 1, Secc. E, Mza. 382, Parc. 25, Partida Inmobiliaria n° (055) 13.069. Compuesto por una **COCINA** con artefacto: cocina de cuatro hornallas y extractor de aire nuevo, y **PATIO** con termostanque de 90 litros nuevo. Todo lo detallado se encuentra en perfecto estado de conservación y funcionamiento. El Locatario durante los primeros **Diez (10) días** del contrato deberá usar y verificar el correcto funcionamiento de los artefactos e instalaciones; en caso de constatar algún desperfecto tendrá que notificarlo al Locador o Administración para su correspondiente arreglo. Transcurrido este plazo el Locatario tomará a su exclusivo cargo los arreglos y/o reparaciones que puedan surgir por el uso normal o indebido de los artefactos, exceptuando los vicios ocultos.-

**SEGUNDA:** El plazo del presente contrato se establece en **TREINTA Y SEIS (36) MESES a partir del 01 de Diciembre de 2023 y hasta el 30 de Noviembre de 2026**, fecha en que el Locatario deberá entregar al Locador o a su representante legal las llaves en devolución del bien: libre de ocupantes y de cosas, en perfecto estado de conservación, uso y aseo, con sus paredes en buen estado de revoques, pintura, vidrios, herrajes, grifería, artefactos y demás enseres en perfecto estado de funcionamiento y conservación de acuerdo al estado en que lo recibe.-

**TERCERA:** El precio del alquiler mensual para el primer semestre de contrato (6 meses iniciales) se pacta en la suma de **PESOS TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$ 385.000)**. Este precio será ajustado semestralmente por el índice que publiquen el INDEC y el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A), en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N° 27.551, modificada por la Ley N° 27.737. Tomando al efecto el último índice mensual publicado correspondiente al mes anterior en que deba aplicarse el incremento. El LOCATARIO deberá dentro de los primeros cinco (5) días del mes correspondiente a cada incremento semestral, recabar del LOCADOR el nuevo monto a abonar. Si a la fecha de vencimiento del pago mensual estipulada no se hubiese efectuado aún la publicación respectiva, el LOCATARIO ingresará el monto que venía abonando durante los meses anteriores en modo mensual y con carácter provisorio; debiendo integrar la diferencia que surja de la aplicación de dicho índice dentro de las veintenta y ocho (48) horas hábiles posteriores contadas desde la fecha que resulte

*Sabino*

MARCOS EMILIO PISANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Bolívar

publicado el mismo. Si por una disposición legal y futura los arriendos se vieran gravados con el pago del impuesto al valor agregado (IVA), la parte locataria deberá adicionar al monto mensual a ingresar en concepto de canon locativo, el porcentual correspondiente al IVA.-

**CUARTA:** La Parte Locataria tomará a su exclusivo cargo los siguientes rubros correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, SERVICIO DE AGUA, Y GAS NATURAL. Siendo esta enumeración meramente enunciativa. Todo servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por el LOCATARIO, ya sea existente a la fecha del presente o que se crearen en lo futuro, de manera que el alquiler que percibe el LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el LOCATARIO, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder. 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 del LOCADOR para demandar al LOCATARIO y CODEUDOR-FIADOR el pago de las cláusulas penales e intereses pactados.

**QUINTA:** El Locatario **se obliga** dentro de los TREINTA (30) días a partir de la fecha a **solicitar la titularidad por los servicios de luz, gas y agua**, y a efectuar el pago de los mismos mediante el sistema de débito automático- Asimismo deberá afrontar los pagos posteriores a la desocupación, que corresponda a la lectura de los medidores anteriores a la misma. Previo al finalizar la relación locativa, el Locatario requerirá a las empresas prestatarias de los servicios, los respectivos cortes de facturación. Las facturas de servicios y demás cargas que se ha obligado el Locatario, serán abonadas a su vencimiento original. En cualquiera de los casos de incumplimiento del LOCATARIO, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, el LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa del LOCATARIO y solicitar el inmediato desalojo de éste o quienes ocupen el inmueble (art. 1086 CC y C). En ambos casos y para el evento de que el LOCATARIO dejare abandonada la unidad o depositare judicialmente las llaves, deberá abonar al LOCADOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tome la libre y efectiva tenencia definitiva de la propiedad, debiendo indemnizarlo también por daños y perjuicios sufridos. Sin perjuicio de lo expuesto en caso de abandono, y para evitar los posibles deterioros que pudieran producirse y/o la ocupación ilegal de terceros, queda facultado el LOCADOR a tomar posesión anticipada de la propiedad con el auxilio de cerrajero, labrándose acta en tal sentido por Oficial Público, y constituyéndose en depositario de los bienes muebles propiedad del LOCATARIO, que pudieran hallarse en el lugar (previo prolijo inventario), por el término de tres meses contados desde el día de practicarse la diligencia. Vencido el plazo del depósito, se entenderá que el locatario ha renunciado voluntariamente a los efectos de su pertenencia.-

**SEXTA:** Los pagos mensuales deberán hacerse por períodos adelantados el primer día hábil de cada mes, otorgándose al locatario un plazo de gracia de diez (10) días corridos para el pago sin penalidad alguna, en el domicilio de **CBU DE LA PROPIETARIA**. Asimismo se deja como responsable por la Municipalidad de Bolívar a la Dra. Eldi Mariana S., domiciliada en calle Leiria N° 526, Depto. 4 de la Ciudad de Bolívar, teléfono de contacto (0221) 15-5594-251, a los fines de cualquier comunicación inmediata que deba realizarse en cuanto al inmueble. 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

*Salomé*

MARCOS PIVANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Bolívar


gestión previa de ninguna naturaleza.- Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés moratorio igual al doble del bancario vigente (Banco Nación, tasa de interés para descubierto en cuenta corriente) al momento de producirse el atraso, acumulativo, y hasta la normalización total de los pagos. Los días de atraso se calcularán una vez producida la mora, desde el día primero del mes correspondiente al alquiler adeudado.-

**SEPTIMA:** El Inmueble será destinado para **CASA DE ESTUDIANTES DE LA MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR, destinada para casa habitación**, no pudiendo cambiarse dicha afectación sin la conformidad expresa del Locador, caso contrario el Locador podrá exigir el desalojo en forma inmediata y dar por rescindido el presente.-

**OCTAVA:** El presente contrato es intransferible, obligándose el Locatario a no subarrendar, permutar, ceder total o parcialmente el inmueble alquilado, dejar otra persona o personas en el bien, aun cuando ofrezcan condiciones de solvencia y buen crédito, o cambiar el destino del bien locado según se determina en la cláusula primera, quedando expresamente acordado que la violación de lo precedentemente enunciado y en las restantes de este contrato, constituye causa de resolución contractual, aún en los supuestos de ocupaciones transitorias, salvo autorización escrita de la parte locadora.-

**NOVENA:** El inmueble objeto del presente se recibe en perfecto estado de conservación y funcionamiento, vacío y limpio, con todos sus artefactos en perfecto estado, comprometiéndose el Locatario a restituirlo de la misma forma. Está terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble así como mejoras, en su caso, deberán ser aprobadas previamente por escrito por el LOCADOR y quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución o compensación alguna por parte del LOCATARIO. Aún en el supuesto de que las modificaciones o mejoras introducidas puedan considerarse como necesarias (urgentes o no), toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada. El LOCATARIO responderá de todo deterioro causado por su culpa o negligencia o de las personas por quienes deba responder, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. El LOCATARIO se obliga a realizar el mantenimiento de la propiedad para que esta conserve su estado actual, en particular el mantenimiento semanal de las canaletas de agua y anual de los desagües fluviales; y se obliga a pagar los objetos que estuvieren rotos, deteriorados y/o faltaren, una vez terminada la locación. El locatario no podrá realizar por sí ninguna reparación urgente o no urgente con cargo al locador. Debe entregar al restituir la unidad al locador las constancias de pago efectuados por la relación locativa atinentes a ésta o a sus servicios que no haya entregado en forma mensual (art. 1210 CC y C) y deberá realizar a su exclusivo cargo la **pintura total** del inmueble en cuestión de igual color al existente-

*Sabina*  
**DECIMA:** Vencido el plazo de la locación el Locatario deberá restituir el bien al Locador en las buenas condiciones en que lo recibiera y entregar los correspondientes cortes de luz y gas. Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial), el LOCATARIO deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del LOCADOR para obtener el desalojo, el LOCATARIO deberá abonar además del canon convenido a su cargo, en concepto de indemnización por ocupación ilegítima, una suma mensual igual a dos veces el alquiler vigente pactado en la cláusula segunda, prorrateado

  
**MARCOS PISANO**  
INTENDENTE  
Municipalidad de Bolívar

en modo diario y mientras la falta de devolución subsista. Hasta que el LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía ejecutiva de todas las prestaciones dinerarias a cargo del locatario (art. 1208 CC y C). En caso de que el LOCADOR estimare que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega del inmueble en término fueran superiores a la indemnización pactada, podrá optar por reclamar dichos daños e intereses. Queda perfectamente aclarado que la permanencia del LOCATARIO en el inmueble locado, después de vencido el contrato en cualquier caso, incluso cuando fuera por voluntad del LOCADOR, no podrá conformar tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.-.-

**DECIMA PRIMERA:** Conforme lo establecido en el presente contrato, la violación por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble, con más el pago de las cláusulas penales pactadas y los daños y perjuicios pertinentes. Pudiendo accionar contra la totalidad del patrimonio del LOCATARIO y del CODEUDOR-FIADOR; siendo las obligaciones asumidas entre todos los citados de carácter solidario (arts. 833 y 844 CC y C). Se establece este derecho para el LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.-

**DECIMA SEGUNDA:** La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas en este contrato dará derecho al locador a dar por rescindido el presente e iniciar juicio por desalojo reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios. El LOCATARIO podrá rescindir sin causa justificada la locación en los términos del art. 1221 del CC y C, transcurridos seis (6) meses del contrato preavisando en modo fehaciente y por escrito al LOCADOR con una antelación no inferior a 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que va a desocupar. Si la rescisión se produce durante el primer año del contrato indemnizará al LOCADOR abonándole una suma equivalente a un mes y medio del alquiler mensual vigente. Si hace uso de la opción resolutoria el segundo o tercer año, la indemnización será equivalente al importe de un solo mes de alquiler vigente. El LOCATARIO deberá comunicar fehacientemente su intención de rescindir o continuar con el contrato de locación con una antelación no inferior a TREINTA (30) días a la fecha de entrega del bien. Si el Locatario diera motivo a que el Locador inicie juicio por desalojo, queda convenido que el mismo se compromete a abonar los gastos que erogue la demanda y todo otro gasto comprometido, además del alquiler y demás cargas convenidas.-

**DECIMO TERCERA:** El LOCADOR no responderá frente a cualquier hecho ajeno a su voluntad que ocurriere con motivo de la locación, incluso en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. Comprometiéndose el LOCATARIO a contratar un seguro de incendio de la unidad que arrienda, por todo el tiempo de la locación, endosando la póliza a favor del LOCADOR. La falta de contratación de esta cobertura dentro de los primeros treinta (30) días iniciales del contrato, se considerará causal de desalojo. Especialmente se establece que el LOCADOR no responderá por las interrupciones totales o parciales, de carácter temporario o permanente de los suministros y servicios que posee la unidad que sean causados por causas ajenas a su voluntad y responsabilidad.-

**DECIMA CUARTA:** El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia, cuando éste juzgue necesario su inspección; obligándose


*Sabine*

MARCOS PISANO  
INDEPENDIENTE  
Municipalidad de Bolívar

también a efectivizar todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora de la unidad sin derecho a cobrar indemnización alguna. Si por causas intrínsecas y propias del inmueble, no imputables al LOCATARIO, se viese afectado en modo permanente el uso y goce de la unidad; se podrá rescindir el presente contrato. Si el impedimento es sólo temporal, se suspenderán sus efectos mientras persista dicho impedimento, sin ninguna otra consecuencia o erogación para las partes. Para el caso de no verse afectado materialmente el inmueble no corresponderá rescindir ni suspender el presente contrato.-

**DECIMA QUINTA:** A los fines de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 27.551, el LOCADOR toma a su exclusivo cargo la registración del presente contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en los plazos y condiciones que establezca dicho organismo. El LOCATARIO no podrá informar por su cuenta la existencia del contrato a la AFIP sin antes requerir en modo fehaciente al LOCADOR el cumplimiento de esta obligación, otorgándole al efecto un plazo no inferior a quince (15) días.-

**DECIMA SEXTA:** Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato las partes fijan los domicilios mencionados Ut-supra a los efectos de cualquier notificación y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de La Plata, en lo Civil, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. EN PRUEBA DE AMPLIA CONFORMIDAD, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en La Plata, a los 1 días del mes de Noviembre de 2023.-

  
Maria Julia Saleme.


  
MARCOS PISANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Bolívar

5

**Artículo 2º:** Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. -----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR,  
A QUINCE DIAS DEL MES DE MAYO DE 2024.

  
LEANDRO BERDEGAR  
Secretario H.C.D.

  
DR. FRANCO E. CANIPARE  
Presidente H.C.D.