

## **CONTRATO DE LOCACIÓN.**

Entre la Sra. [                    ], [                    ], representada en este acto por su apoderada la Srta. [                    ], [                    ], conforme PODER ESPECIAL, el cual se adjunta al presente y es aceptado por las Partes, quien también comparece en nombre propio, y el Sr. [                    ], [                    ] todos con domicilio contractual en calle [                    ] de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, por una parte y en adelante denominada la "LOCADORA"; y por la otra parte, el Sr. [                    ], D.N.I                    , con domicilio real en calle [                    ] de la ciudad de Mar del Plata, y domicilio contractual en calle [                    ] de la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominada la "LOCATARIA"; manifestando las partes ser hábiles para contratar, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN, que se registrá por las siguientes cláusulas, en un todo de acuerdo por lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación.-

**PRIMERA. OBJETO:** La LOCADORA entrega en locación a la LOCATARIA y ésta recibe en carácter de tal, UN (1) inmueble que se compone de UN (1) local, utilizado como local comercial, con entrada independiente, sito en avenida [DATOS SUPRIMIDOS], de la ciudad de Mar del Plata, constando este de                    m2.

**SEGUNDA. DESTINO:** El inmueble locado será destinado pura y exclusivamente a la explotación comercial gastronómica, elaboración y venta de comidas para llevar, rotisería y rubros afines, con expresa prohibición de darle otro destino, para lo cual la LOCATARIA manifiesta haber realizado previamente a la firma del presente Contrato con relación al inmueble, todas las consultas técnicas referidas a la habilitación ante el municipio de Gral. Pueyrredón y las autoridades competentes,. Y será a exclusiva cuenta de la LOCATARIA tramitar la correspondiente Habilitación municipal, adecuaciones del inmueble acorde a

los requerimientos, diligencias, erogaciones, y prosecución de dichas actividades, ahora y en el futuro, corriendo a su exclusiva cuenta todas las habilitaciones que correspondan a cargo de la LOCATARIA, inclusive la baja de la habilitación llegado el vencimiento contractual y/o eventual desocupación, en tal virtud y por estar eximida la LOCADORA de toda responsabilidad y consecuencia que tal destino pueda tener frente a las leyes y reglamentaciones vigentes, respecto a las cuales releva a la LOCADORA de toda manera, obligándose la LOCATARIA a atenderlas en tiempo y forma a su exclusivo costo, corriendo por su cuenta la Tasa Municipal de Seguridad e Higiene, Derechos por Publicidad y Propaganda, actividades lucrativas de Rentas, Ingresos Brutos, Monotributo y/o Impuesto al Valor Agregado (IVA), leyes sociales y todo otro impuesto relativo a la actividad comercial del negocio, como así también los que se crearen durante la ocupación del mismo en el orden Nacional, Provincial, o Municipal; asimismo la LOCATARIA responderá por todas las penalidades que pudieran aplicarse como consecuencia de las infracciones que se cometieran ante la Municipalidad, o cualquier otro organismo competente a quien correspondiera inspeccionar, ésta responsabilidad subsiste aún después de concluido el presente contrato, si existieran ante éstas reparticiones acciones o juicios que se definieran como penalidades o multas que se comunicaran con posterioridad a la fecha de finalización del contrato o desocupación

Asimismo, la LOCATARIA declara conocer el inmueble arrendado y recibirlo de conformidad, comprometiéndose formalmente a su cuidado y conservación, respondiendo de todo deterioro que se produjera. Serán a exclusivo cargo de la LOCATARIA las reparaciones de cualquier tipo que hayan de efectuarse en el bien arrendado para mantenerlo en las condiciones en que lo recibe. Tales reparaciones no darán lugar ni derecho a solicitar contribución alguna a la LOCADORA. La LOCATARIA deberá devolver la vivienda en las mismas condiciones en que la recibe.

**TERCERA. PLAZO DE LA LOCACION:** El plazo de la locación se conviene en TREINTA Y SEIS (36) MESES a partir del día 1 (uno) del mes de diciembre del 2024, venciendo indefectiblemente el día 30 (treinta) de noviembre del año 2027, siendo dicho término improrrogable de vencimiento

automático. En ningún caso, ni por ningún motivo de la locación se entenderá prorrogada, ni aún en el supuesto que vencido el plazo fijado el locatario continuase en el uso del inmueble locado y la LOCADORA hubiese otorgado recibos posteriores al vencimiento. Es decir, el plazo fenecerá al vencimiento de “pleno derecho” y sin necesidad de requerimiento o notificación alguna.

#### **CUARTA. PRECIO DEL ALQUILER y ACTUALIZACION DEL**

**MISMO:** Las partes acuerdan que la LOCATARIA abonará un canon mensual de PESOS DOSCIENTOS SESENTA MIL (\$260.000), pagadero en pesos argentinos o en la moneda que determine el Estado Argentino en el futuro. Este monto será actualizado en forma semestral utilizando el Índice para Contratos de Locación (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), o cualquier organismo que lo reemplace con funciones equivalentes, conforme artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Para facilitar los cálculos semestrales, las partes podrán usar la herramienta proporcionada en el siguiente link:

A partir de la segunda actualización semestral, se ajustará el canon mensual tomando como base el monto vigente, ya actualizado, al cual se le aplicará el valor del ICL correspondiente.

En caso de que el ICL deje de publicarse o quede sin efecto por decisión del organismo competente, las partes acuerdan que el Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el INDEC, se utilizará de manera subsidiaria para la actualización del canon locativo.

Los cánones locativos mensuales de alquiler deberán ser abonados por anticipado entre el día uno (1) y el día cinco (5) de cada mes, o el subsiguiente hábil si este último fuere inhábil, autorizando LA LOCATARIA expresamente a que el pago lo sea mediante transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria: I) [DATOS SUPRIMIDOS]. II) [DATOS SUPRIMIDOS]

Este será el único mecanismo de pago aceptado, salvo que la LOCADORA notifique fehacientemente a la LOCATARIA un nuevo método o cuenta para el depósito. El precio del alquiler se pacta por períodos de mes entero, y aunque la LOCATARIA restituya la tenencia del inmueble alquilado por el presente contrato antes de finalizar el mes, deberá abonar íntegramente el canon correspondiente a ese mes.

**QUINTA. PROHIBICIONES DE SUB-ALQUILAR DAR EN COMODATO O CEDER POSICIÓN CONTRACTUAL:** Se prohíbe expresamente

a la LOCATARIA el préstamo o cesión total o parcial de la presente locación, como así también la sub locación total o parcial, o la transferencia por cualquier causa de la misma. La Locataria hace expresa renuncia a la facultad que otorgan los artículos 1213 y 1214 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La violación de lo acordado en esta cláusula faculta a la LOCADORA para rescindir el contrato de locación, interponiendo la pertinente demanda de desalojo, con pedido de expresa imposición de costos y costas a cargo de la LOCATARIA y los FIADORES, solidariamente responsables conforme los términos del artículo 790 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

**SEXTA. MEJORAS:** Le queda absolutamente prohibido a la LOCATARIA hacer mejoras, modificaciones e innovaciones edilicias en el inmueble arrendado, sin contar con la aprobación previa y expresa de la LOCADORA. En caso de incumplimiento de lo prescripto precedentemente, la LOCATARIA renuncia a ejercer el Derecho de Retención sobre el inmueble arrendado por la realización de cualquier clase de mejoras, y la LOCADORA podrá optar entre: a) hacer restituir las cosas a su estado anterior a cargo exclusivo de la LOCATARIA o b) dejarla a beneficio exclusivo de la LOCADORA, sin reembolso alguno por parte de éste y sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondieran o c) la resolución del contrato de locación.

**SÉPTIMA. REPARACIONES:** Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento, mejoras útiles y de mero lujo, quedan a cargo y a costa exclusiva de la LOCATARIA. La reparación de los deterioros por daños y perjuicios causados a la cosa locada imputables a la LOCATARIA, a las personas que con esta trabajan y/o visitas ocasionales, son a cargo y a costa exclusiva de la LOCATARIA. Las reparaciones esenciales para el uso debido del inmueble,

como ser reparaciones de filtraciones en techo o el funcionamiento correcto de las cortinas metálicas de enrollar, entre otras, estarán a cargo de la LOCATARIA.

**OCTAVA. SERVICIOS – TASAS:** Durante la vigencia del presente contrato y hasta la real y efectiva restitución de la tenencia del inmueble alquilado en las condiciones pactadas, la LOCATARIA se obliga a pagar: a) Servicio de Energía Eléctrica b) Servicio de Gas Natural, c) Tasas e impuestos Municipales. Cualquier otro servicio que sea suministrado, eventualmente, en el inmueble alquilado (por ejemplo: teléfono, cable video, internet; etc.); d) Las multas que impongan organismos estatales (municipales, provinciales y nacionales) y privados por imprudencia o negligencia del LOCATARIO en el uso del inmueble arrendado; Los servicios, contribuciones, tasas municipales, intereses y multas detallados precedentemente se suman al canon del alquiler. La prestación dineraria a cargo de la LOCATARIA se abonará conjuntamente con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumido convencionalmente por la LOCATARIA. La misma deberá entregar a la LOCADORA, en el acto en que abone el precio del alquiler, los instrumentos originales que acrediten el pago de los servicios especificados precedentemente y se obliga a pagar todos los servicios a su cargo, caso contrario, conforme a lo dispuesto por el artículo 869 del Código Civil y Comercial de la Nación, porque estos rubros se suman al precio del alquiler y porque expresamente lo pactan las partes, la LOCADORA podrá negarse a recibir de la LOCATARIA, todo pago que no comprenda los servicios, contribuciones, tasas, impuestos, intereses y multas detallados precedentemente, y/o no le entreguen los originales de los instrumentos que acreditan el pago de los mismos.

**NOVENA. CONTRATACIÓN DE SEGURO:** La LOCATARIA deberá contratar de inmediato, y abonar en su totalidad, una póliza de seguro contra incendio total y/o parcial del inmueble alquilado y de responsabilidad civil ante terceros, siendo beneficiario la LOCADORA en un CIENTO PORCIENTO (100%), en una compañía de seguros de primera línea que opere en el mercado asegurador argentino. Asimismo, deberá entregar a la LOCADORA -a su requerimiento- una copia de la póliza contratada y las

constancias de pago de la misma. La póliza contratada deberá estar vigente durante todo el período de ocupación por la LOCATARIA del inmueble locado hasta su efectiva restitución.

Sin perjuicio del seguro, sobre las pertenencias de la LOCATARIA y daños producidos a terceros, estos corren por cuenta de la LOCATARIA en su totalidad sin poder invocar fuerza mayor y/o hecho o caso fortuito.

El pago de la cuota del seguro contratado – de no haber sido abonado en un solo pago – es una prestación de pago periódico que se acreditará conjuntamente con el pago del canon de alquiler. Ante la falta de pago de la cuota del seguro la LOCADORA podrá negarse a recibir de la LOCATARIA, cualquier otro pago emergente de la locación, en especial el canon mensual. El incumplimiento de esta obligación es CAUSAL DE RESCISION DE CONTRATO y el inicio del DESALOJO y faculta a la LOCADORA a reclamar daños y perjuicios por la rescisión del contrato por motivos imputables a la LOCATARIA. A todos los efectos legales se pacta la mora de pleno derecho.

**DECIMA. INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones determinadas a cargo de la LOCATARIA, facultará a la LOCADORA a requerir el inmediato desalojo del inmueble por la parte incumplidora, dando por resuelto el presente contrato, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios que tal actitud pudiera provocarle a la LOCADORA y demás conceptos que resultaren exigibles. En relación al pago del precio pactado en la cláusula CUARTA, la LOCATARIA incurrirá en mora una vez impagos DOS (2) mensualidades, en forma consecutiva o alternada, circunstancia ésta que habilitará la resolución del contrato, la ejecución de alquileres, y reclamos de daños y perjuicios causados a la LOCADORA, a su sola opción. En el caso de existir mora en el pago de los alquileres, se devengará en favor de la LOCADORA un interés mensual del orden del 6%, contándose como enteros los meses ya empezados, porcentual éste capitalizable por idénticos períodos, ello sin perjuicio del reclamo de intereses compensatorios en forma conjunta, según corresponda a derecho.

Las partes de manera expresa convienen la VIA EJECUTIVA para el caso de incumplimiento en el pago de las sumas establecidas en concepto de

canon locativo y las que se deriven de los incumplimientos previstos en el presente Contrato.

**DECIMAPRIMERA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Se deja aclarado que ambas partes pueden rescindir el contrato de la siguiente manera:

- I. La LOCATARIA podrá resolver el contrato en cualquier momento abonando el DIEZ PORCIENTO (10 %) del saldo del canon locativo futuro, calculado a partir del último monto pagado en concepto de alquiler según lo establecido en la cláusula CUARTA del presente.
- II. La LOCADORA podrá resolver el contrato por cualquier incumplimiento a alguna de las cláusulas previstas en el presente, además de las causales estipuladas en el artículo 1219 del Código Civil y Comercial de la Nación. Esto facultará a la LOCADORA para resolver el presente contrato sin ningún costo a su cargo, pero deberá avisarle a la LOCATARIA con una antelación de TREINTA (30) días corridos.

La notificación que comunique la intención de cualquiera de las partes de resolver el contrato por las causales aquí previstas, tanto si resuelve la LOCATARIA como la LOCADORA serán válidas a través de comunicaciones a los domicilios especiales constituidos o por WhatsApp y/o direcciones de Correos Electrónicos y/o vía mensajería instantánea provista por las partes.

**DECIMASEGUNDA. CLÁUSULA PENAL:** La LOCATARIA se obliga, a la finalización del contrato por cualquiera de las causas contempladas en el ordenamiento jurídico vigente, en especial las estipuladas en el contrato de locación, a restituir la tenencia del inmueble alquilado, conjuntamente con sus accesorios, en el estado de conservación y uso acordado contractualmente, entregando las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa alquilada o a los servicios que tenga. Las partes acuerdan que la entrega y recepción de la tenencia del inmueble alquilado y el cumplimiento de las restantes obligaciones a cargo de la LOCATARIA enunciadas en el primer párrafo de la presente cláusula, debe instrumentarse, exclusivamente, por escrito. El incumplimiento, por cualquier causa que fuere, de la obligación establecida en esta cláusula, hará pasible a la

LOCATARIA de una multa mensual consistente en el doble del último precio del alquiler pactado en el presente contrato al momento en que se produzca el incumplimiento. Esta cláusula penal se pacta por la simple demora en restituir el inmueble locado y sin perjuicio de las demás sanciones que el o los incumplimientos de la LOCATARIA originasen en su perjuicio.

**DECIMATERCERA. FIADORA:** La Sra. [DATOS SUPRIMIDOS], [DATOS SUPRIMIDOS], [DATOS SUPRIMIDOS], con domicilio en la calle [DATOS SUPRIMIDOS] de la ciudad de Mar del Plata, firma de conformidad este contrato y se constituye en FIADORA lisa y llana, principal pagadora y codeudora en forma solidaria con la LOCATARIA por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de esta última y emergentes de este contrato, renunciando en este acto a los beneficios de excusión y división, aceptando ser deudora directa de todas las obligaciones asumidas por la LOCATARIA.

La FIADORA presta expresa conformidad para que, en caso de incumplimientos contractuales, su sueldo pueda ser embargado en el monto permitido por la ley.

En caso de cualquier incumplimiento contractual, la FIADORA deberá hacerse cargo directa y solidariamente con la LOCATARIA de los gastos y honorarios extrajudiciales, así como del pago de los costos y costas de los juicios que pudieren promoverse en su contra. En caso de concurso o quiebra de la LOCATARIA, no se suspenden los intereses para la FIADORA. La mora o el incumplimiento en que incurriere la LOCATARIA hará incurrir automáticamente en la misma situación a la FIADORA, sin que sea necesaria notificación alguna.

La LOCADORA podrá iniciar juicio de modo conjunto contra la LOCATARIA y la FIADORA, o de modo independiente entre sí, o demandando indistintamente a una de ellas. La FIADORA es responsable por el pago de los costos y costas judiciales y/o gastos extrajudiciales emergentes del incumplimiento de las cláusulas contractuales por parte de la LOCATARIA, aunque no hubiese sido notificada de las respectivas demandas o requerimientos extrajudiciales, o no hubiese tenido intervención en las mismas.

La LOCADORA podrá iniciar juicio de desalojo contra la LOCATARIA sin necesidad de notificar la demanda a la FIADORA, quedando

esta igualmente obligada a pagar los costos y costas de este proceso, por ser estas sumas líquidas derivadas de la locación. La LOCADORA podrá demandar a la FIADORA el pago de las costas del juicio de desalojo en el juicio ejecutivo iniciado o que inicie por cobro de alquileres o sumas líquidas emergentes de la locación. La falta de aviso de la LOCADORA a la FIADORA respecto del incumplimiento de una obligación contractual por parte de la LOCATARIA no la faculta para oponer excepciones ni para pretender quedar desobligada.

La restitución de la tenencia del bien locado a la LOCADORA debe constar por escrito emanado de esta última, de la persona autorizada o de su representante. En el supuesto de que la situación jurídica y/o patrimonial de la FIADORA indicare su insolvencia o inhabilidad sobreviviente, o falleciere, la LOCADORA podrá requerir un nuevo codeudor propietario con dominio libre de embargos, hipotecas, bien de familia, inhabiliciones y cualquier otro gravamen, a satisfacción de la LOCADORA, dentro de los diez (10) días corridos de ser intimada fehacientemente, bajo apercibimiento de rescisión contractual y desalojo.

#### **DECIMACUARTA. OBLIGACIONES INDIVISIBLES Y**

**SOLIDARIAS:** Las obligaciones que asumen la LOCATARIA y los FIADORES por el presente contrato, son indivisibles y solidarias. En consecuencia, a la finalización del contrato por cualquiera de las causas en él contempladas, rescisión de común acuerdo, rescisión unilateral, en especial, por el vencimiento del plazo acordado y/o resolución por el inicio de acción de desalojo por causas imputables a la LOCATARIA, a los efectos de hacer menos gravosa la situación de todos los obligados, estos se facultan recíproca e irrevocablemente (locatario y fiadores) para que cualquiera de ellos pueda válidamente, sin la conformidad del otro, convenir con la LOCADORA la entrega del inmueble arrendado, sin que ello importe transacción, renuncia, quita o novación sobre las sumas adeudadas por la LOCATARIA y FIADORES en concepto de: capital del precio de alquileres, multas, intereses compensatorios y punitivos, deterioros, faltantes, costos y costas de procesos judiciales y administrativos; etc. Conforme artículos 833 y 844 del Código Civil y Comercial de la Nación.

#### **DECIMAQUINTA. CLAUSULA PENAL POR MORA EN EL**

**PAGO**: Al incurrir en mora en el pago de los cánones mensuales, de los servicios, tasas, impuestos detallados en las cláusulas precedentes, La LOCATARIA se obliga a abonar a la LOCADORA o a quien su derecho represente, en concepto de cláusula penal una multa del doble de la tasa de interés PASIVA a TREINTA (30) días establecida por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para los plazo fijo a 30 días en pesos, por cada día de demora. A la LOCATARIA se le concede un plazo de gracia para el pago de los alquileres hasta el día diez (10) del mes que corresponde el pago, fecha hasta la cual no se cobrará la multa pactada. Vencido el plazo de gracia y no abonándose el alquiler correspondiente, la multa se calculará desde el día primero (1°) del mes en que incurrió en mora hasta el día del efectivo pago. La multa acordada en esta cláusula penal deberá abonarse conjuntamente con el canon respectivo que se encontrare en mora. La parte LOCADORA no se encuentra obligada a recibir pagos parciales o a cuenta de mayor cantidad, tanto respecto de los montos, como de los rubros adeudados; no obstante, la recepción de estos pagos parciales o a cuenta, no significará de modo alguno el otorgamiento de mayores plazos de cumplimiento, espera o renovación de la deuda, aunque nada se especifique en el recibo respectivo. En todos los casos de recepción de pagos a cuenta, el mismo será imputado en primer lugar a la multa pactada en la presente cláusula penal adeudada y luego contra el capital, también adeudado.

**DECIMASEXTA. HABILITACIÓN MUNICIPAL**: La LOCADORA no es responsable de la habilitación municipal a los fines de ejercer en el inmueble el destino previsto en la cláusula SEGUNDA del presente. La LOCATARIA manifiesta poseer todo en debidas condiciones y haber efectuado ante la autoridad competente las averiguaciones del caso para obtener y/o mantener las habilitaciones correspondientes, eximiendo de cualquier tipo de responsabilidad a la LOCADORA.

**DECIMASEPTIMA. RENOVACIÓN**: Dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola a través de las direcciones de correo electrónico y/o Whatsapp y/o

via telefónica a efectos de acordar la prórroga del contrato de locación o su renovación. A todos los efectos de esta cláusula, las partes acuerdan que la notificación efectuada en cualquiera de las 3 (tres) opciones señaladas es válida y vinculante.

**DECIMAOCTAVA. INSPECCION INMUEBLE LOCADO:**

La LOCADORA o sus representantes legales y/o personas autorizadas tienen derecho a vigilar, inspeccionar y constatar el estado del inmueble locado, a cuyo fin podrá para ello visitar el inmueble, en cualquier momento, solo o acompañado por técnicos o asesores legales o de otras disciplinas que considere conveniente. La LOCADORA deberá informar vía WhatsApp a la LOCATARIA el día y hora de inspección y constatación del estado del inmueble locado. El impedimento, imputable a la LOCATARIA, del ejercicio del derecho de vigilar, inspeccionar y constatar el estado del inmueble locado, se constituye en causal de rescisión del contrato de locación, lo que facultará a la LOCADORA para iniciar la resolución de contrato según las cláusulas previstas en el presente e iniciar el juicio de desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios directos y del lucro cesante, que podrá calcularse sobre el total de duración del contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio de la locación. A todos los efectos legales se pacta la mora de pleno derecho.

**DECIMANOVENA. EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD:**

La LOCADORA no se responsabiliza de los accidentes, ni de los daños y perjuicios que, por cualquier motivo, en oportunidad o a causa de la locación pudieran resultar para la LOCATARIA o para terceros o para personas relacionadas con la LOCATARIA o para los bienes de ésta, sea por caso fortuito, fuerza mayor, terremotos, robo, hurto, incendios u otros estragos, asumiendo la LOCATARIA la responsabilidad que pudiera derivar de los mismos. La LOCATARIA libera a la LOCADORA de toda responsabilidad por la interrupción parcial o total, temporaria o permanente de los servicios de gas, electricidad, agua y cloacas y cualquier otro que sea accesorio a esta locación. La LOCADORA queda liberada de responsabilidad si la causa de la interrupción no le es imputable.

**VIGÉSIMA. DEPÓSITO:** El LOCADOR prescinde de requerirle a la LOCATARIA una nueva suma en concepto de DEPÓSITO, manifestando que al finalizar el presente CONTRATO la LOCATARIA no podrá reclamar devolución alguna, ya que no ha entregado monto alguno.

**VIGESIMAPRIMERA. REDACCIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN:** El presente contrato, cada una de sus cláusulas, han sido instrumentadas conforme a expresas instrucciones impartidas por las partes. Estas declaran que conocen y aceptan todas y cada una de las cláusulas del presente instrumento y lo suscriben manifestando total conformidad con relación a la redacción del mismo.

**VIGESIMASEGUNDA. EXCLUSION DE ACTOS VERBALES:** Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva e irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos entre ellas, únicamente se perfeccionaran por escrito por nota o medio electrónico y ninguno en forma tácita, oral o verbal, "de palabra" o "de hecho". Especialmente con relación a la prórroga del plazo, precio, cambio de destino, mejoras y/o reclamos de cualquier clase o motivo.

**VIGESIMATERCERA. SELLADO Y ADMINISTRACION:** Los gastos de sellado que demande el presente contrato serán solventados por partes iguales entre la LOCADORA y la LOCATARIA.

**VIGESIMACUARTA. DOMICILIOS ESPECIALES Y/O ELECTRÓNICOS:** A todos los efectos emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, se declaran los siguientes domicilios especiales donde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales: la LOCADORA en [DATOS SUPRIMIDOS] de la ciudad de Mar del Plata. y el LOCATARIO en [DATOS SUPRIMIDOS] de la ciudad de Mar del Plata

Las partes acuerdan que, en los domicilios especiales fijados en esta cláusula, se tendrán por fehacientes, válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren a los mismos, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos

y/o comunicaciones que allí se practiquen. Además, cualquier comunicación que se coloque en el recibo de alquiler será igualmente válida y eficaz y se equiparará a los mensajes de WhatsApp y/o comunicaciones a través de los correos electrónicos, siendo los denunciados en [DATOS SUPRIMIDOS] por la LOCADORA y en [DATOS SUPRIMIDOS] por la LOCATARIA.

**VIGESIMAQUINTA. JURISDICCIÓN. COMPETENCIA:** Cualquier controversia derivada del presente Contrato se regirán por la Ley de la República Argentina, sometiéndose las Partes y los fiadores, a la jurisdicción del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados de la Ciudad de Mar del Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, las partes firman dos ejemplares del mismo tenor y efecto, en el lugar y fecha indicados ut – supra.