

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

CONTRATO DE LOCACIÓN TEMPORARIA

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre:

[NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL], DNI/CUIT [N°], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCADOR»; y

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI/PASAPORTE [N°], domicilio real y permanente en [DOMICILIO, CIUDAD, PAÍS], correo electrónico [CORREO], teléfono [N°], en adelante «EL LOCATARIO»;

se celebra el presente contrato de locación temporaria.

PRIMERA — OBJETO, DESTINO Y ENCUADRE LEGAL

EL LOCADOR da en locación temporaria el inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA Y UNIDAD], amoblado y equipado conforme el inventario del ANEXO I, con destino exclusivo a [TURISMO / FINES TRANSITORIOS: (MOTIVO CONCRETO, POR EJEMPLO TRATAMIENTO MÉDICO, CAPACITACIÓN, TRABAJO POR PROYECTO)].

Las partes declaran expresamente que la locación se encuadra en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, que exceptúa del plazo mínimo legal a las locaciones destinadas a habitación con fines de turismo, descanso o similares, y que su naturaleza es NO PERMANENTE.

EL LOCATARIO declara bajo juramento que mantiene su residencia habitual y permanente en el domicilio denunciado en el encabezamiento, que no se radica en el inmueble y que su estadía responde exclusivamente al motivo indicado. La inexactitud de esta declaración constituye incumplimiento grave y habilita la resolución inmediata.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: si el plazo supera los tres meses, el riesgo de que la locación se recalifique como vivienda permanente crece mucho. Lo que protege al propietario no es el título del contrato sino la prueba del fin transitorio: el motivo concreto, la residencia del locatario en otro lado y la coherencia con el precio y el equipamiento.

SEGUNDA — PLAZO, INGRESO Y EGRESO

La locación se conviene desde el [FECHA DE INICIO] a las [HORA] (ingreso) hasta el [FECHA DE FIN] a las [HORA] (egreso), sin renovación ni prórroga automática.

La permanencia posterior a la hora de egreso sin acuerdo escrito devengará la suma de [MONTO] por cada [HORA / DÍA] de demora, sin que ello importe prórroga alguna del contrato ni consentimiento de EL LOCADOR.

TERCERA — PRECIO, IVA Y FORMA DE PAGO

El precio total de la estadía se fija en [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), equivalente a [MONEDA] [MONTO] por [DÍA / SEMANA / MES], MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO cuando corresponda.

Forma de pago: [SEÑA O ANTICIPO: (MONTO) al reservar, pagado en este acto / a abonar antes del (FECHA)] y el saldo de [MONTO] [AL INGRESAR / ANTES DEL (FECHA)], mediante [MEDIO Y DATOS].

EL LOCADOR declara su condición fiscal de [RESPONSABLE INSCRIPTO / MONOTRIBUTISTA / EXENTO] y emitirá la factura correspondiente.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: la locación de inmuebles con fines turísticos NO goza de la exención del IVA que tiene la casa-habitación: cuando la estadía no supera los tres meses está alcanzada por el impuesto. Además, varias jurisdicciones aplican tasas o impuestos propios al alojamiento turístico. Conviene definir si el precio publicado incluye o no esos tributos antes de publicar el anuncio.

CUARTA — DEPÓSITO EN GARANTÍA

EL LOCATARIO entrega la suma de [MONEDA] [MONTO] en concepto de depósito en garantía, destinado a responder por daños, faltantes del inventario, multas del consorcio y consumos no incluidos.

El depósito se reintegrará dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 5] días hábiles del egreso, previa verificación del inventario y del estado del inmueble, con detalle escrito de todo importe que se descuenta.

QUINTA — CONDICIONES DE USO Y CONVIVENCIA

Capacidad máxima: [CANTIDAD] personas, cuya identidad se detalla en el ANEXO II. Queda prohibido alojar personas no declaradas, aun por una noche.

Queda prohibido: realizar fiestas o eventos; generar ruidos molestos fuera del horario de [HORARIO]; fumar en el interior; subarrendar, ceder o publicar el inmueble en plataformas de alojamiento.

Mascotas: [PERMITIDAS (ESPECIE Y CANTIDAD) / NO PERMITIDAS].

EL LOCATARIO declara conocer y acepta cumplir el reglamento de propiedad horizontal y los reglamentos internos del edificio, y responde solidariamente por los

actos de sus acompañantes y visitantes, incluidas las multas que el consorcio aplique por infracciones cometidas durante la estadía.

Servicios incluidos: [DETALLE: AGUA, LUZ, GAS, INTERNET, ROPA BLANCA, LIMPIEZA (FRECUENCIA)]. No incluidos: [DETALLE].

SEXTA — CANCELACIÓN Y REEMBOLSO

Cancelación por EL LOCATARIO: si notifica con más de [CANTIDAD] días corridos de anticipación al ingreso, se reintegrará el [PORCENTAJE]% de lo abonado; entre [CANTIDAD] y [CANTIDAD] días, el [PORCENTAJE]%; con menos de [CANTIDAD] días o por no presentarse, no habrá reintegro. El egreso anticipado no genera derecho a devolución del precio de los días no utilizados.

Cancelación por EL LOCADOR: si el inmueble no pudiera entregarse por causa que le sea imputable, reintegrará la totalidad de lo abonado con más una indemnización de [MONTO O PORCENTAJE], o proveerá un alojamiento de categoría equivalente con conformidad de EL LOCATARIO.

Caso fortuito o fuerza mayor que impida el uso del inmueble o el viaje: [DETALLE DE LA SOLUCIÓN ACORDADA: REPROGRAMACIÓN SIN CARGO DENTRO DE (PLAZO) / REINTEGRO DEL (PORCENTAJE)%].

SÉPTIMA — INVENTARIO Y ESTADO

Se agrega como ANEXO I el inventario del mobiliario, electrodomésticos, vajilla, ropa blanca y accesorios, con fotografías fechadas y lectura de medidores si corresponde, suscripto por ambas partes al ingreso.

EL LOCATARIO deberá denunciar todo faltante o deterioro preexistente dentro de las [CANTIDAD: SUGERIDO 24] horas del ingreso; vencido ese plazo, se presume que recibió todo conforme el inventario.

OCTAVA — REGISTRO DE ALQUILER TEMPORARIO Y OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS

EL LOCADOR declara que el inmueble se encuentra inscripto en [EL REGISTRO DE PROPIEDADES DE ALQUILER TEMPORARIO TURÍSTICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, BAJO EL N° (N°) / EL REGISTRO DE (JURISDICCIÓN), BAJO EL N° (N°) / NO EXISTE REGISTRO EXIGIBLE EN LA JURISDICCIÓN], y que cumple las obligaciones de habilitación, seguridad e información a su cargo.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: en la Ciudad de Buenos Aires la Ley 4632 creó el Registro de Propiedades de Alquiler Temporario Turístico y la inscripción es obligatoria para ofrecer el inmueble; operar sin registro expone a multas y a la clausura de la publicación. Otras jurisdicciones tienen regímenes propios: hay que verificar el local antes de publicar.

NOVENA — RESPONSABILIDAD, SEGURO Y RESTITUCIÓN

EL LOCATARIO responde por los daños causados al inmueble, a sus bienes y a terceros durante la estadía, por sí y por sus acompañantes. EL LOCADOR no responde por la pérdida, hurto o deterioro de los efectos personales de EL LOCATARIO.

[OPCIONAL: EL LOCADOR mantiene vigente un seguro de (COBERTURA) sobre el inmueble, que no cubre los bienes de EL LOCATARIO.]

Al egreso, EL LOCATARIO restituirá el inmueble desocupado, con la totalidad de las llaves y los bienes del inventario, y suscribirá el acta de egreso.

DÉCIMA — NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Las partes constituyen domicilio especial y electrónico en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones.

Para toda controversia se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN], con renuncia a todo otro fuero. [SI EL LOCATARIO ES CONSUMIDOR Y LA LOCACIÓN SE OFRECE PROFESIONALMENTE, LA PRÓRROGA DE JURISDICCIÓN PUEDE SER INOPONIBLE: VERIFICAR.]

Se firman [CANTIDAD] ejemplares de igual tenor, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

_____	_____
EL LOCADOR	EL LOCATARIO

Qué revisar antes de firmar

¿Qué pasa si el contrato temporario dura más de tres meses?

Aumenta el riesgo de que se lo considere una locación de vivienda común, con todo lo que eso implica. Lo que sostiene el encuadre del artículo 1199 no es el título del contrato: es el motivo transitorio concreto y la prueba de que el locatario vive en otra parte.

¿El alquiler temporario paga IVA?

Sí cuando la estadía no supera los tres meses: la exención del IVA es para la casa-habitación, no para el alojamiento turístico. A eso pueden sumarse tasas locales de alojamiento. Conviene definir si el precio publicado los incluye.

¿Hay que registrar el inmueble?

En la Ciudad de Buenos Aires sí: la Ley 4632 creó el Registro de Propiedades de Alquiler

Temporario Turístico y la inscripción es obligatoria para ofrecerlo. Otras jurisdicciones tienen su propio régimen: hay que chequearlo antes de publicar el anuncio.

¿Puedo quedarme con el depósito si hay un faltante?

Solo contra inventario firmado y con detalle escrito de cada concepto. Sin el inventario del Anexo I firmado al ingreso, cualquier descuento es palabra contra palabra.

¿La política de cancelación puede ser «sin reembolso»?

Puede pactarse, pero si el inmueble se ofrece de manera profesional a consumidores, una cláusula que retiene todo y no da nada a cambio es candidata a ser declarada abusiva. Una escala por anticipación se sostiene mucho mejor.

Base legal

- Art. 1199 CCyC: locaciones exceptuadas del plazo mínimo, entre ellas las destinadas a habitación con fines de turismo, descanso o similares.
 - Art. 1198 CCyC (texto DNU 70/2023): plazo libremente acordado.
 - Art. 1196 CCyC (texto DNU 70/2023): libertad en el monto y la moneda del depósito.
 - Ley 23.349 (IVA), art. 7 inc. h) ap. 22: la exención alcanza a la locación de inmuebles destinados a casa-habitación, no al alojamiento turístico.
 - Ley 4632 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Registro de Propiedades de Alquiler Temporario Turístico.
 - Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, arts. 37 y 65: cláusulas abusivas, de orden público, cuando la oferta es profesional.
-

Descargado de <https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/locacion-temporaria> — Ladrillo.info