Contrato de administración de inmueble en locación

Lugar y fecha: [ciudad], [fecha]

Las partes

PROPIETARIO: [nombre y apellido o razón social], DNI/CUIT [número], con domicilio en [domicilio], correo electrónico [correo] y teléfono [teléfono].

ADMINISTRADOR: [nombre y apellido o razón social], Martillero y Corredor Público, matrícula N° [número] del Colegio de [colegio], CUIT [número], con domicilio en [domicilio], correo electrónico [correo] y teléfono [teléfono].

INMUEBLE: [dirección completa, piso y unidad, localidad].

Las partes celebran el presente contrato de administración, que se rige por las cláusulas siguientes y, en lo no previsto, por las normas del contrato de mandato del Código Civil y Comercial de la Nación (artículos 1319 y siguientes).

Primera — Objeto

El PROPIETARIO encarga al ADMINISTRADOR la administración del INMUEBLE, dado en locación a [nombre del locatario] por contrato del [fecha del contrato de locación] [o: que se dará en locación], y el ADMINISTRADOR acepta el encargo.

Segunda — Tareas incluidas

El ADMINISTRADOR se ocupará de: a) cobrar los alquileres y demás importes a cargo del locatario, y extender los recibos; b) calcular y comunicar al locatario las actualizaciones del alquiler según lo pactado en el contrato de locación; c) controlar el pago de los servicios, expensas e impuestos a cargo del locatario; d) reclamar los atrasos y enviar las intimaciones extrajudiciales que correspondan; e) recibir los reclamos del locatario y coordinar las reparaciones a cargo del PROPIETARIO; f) controlar la vigencia de las garantías y los seguros pactados; g) recibir el INMUEBLE al terminar la locación y labrar el acta de entrega.

Las reparaciones urgentes de hasta $ [monto] podrá encargarlas sin consulta previa, con cargo al PROPIETARIO y con el comprobante correspondiente. Las de mayor monto requieren la autorización previa del PROPIETARIO por escrito, que puede darse por correo electrónico o mensaje.

Tercera — Tareas no incluidas

No están incluidas en este contrato y, si el PROPIETARIO las encarga, se acordarán y cobrarán por separado: la búsqueda de un nuevo locatario y la celebración de un nuevo contrato de locación; las gestiones judiciales, que estarán a cargo del abogado que designe el PROPIETARIO; los trámites ante organismos públicos; y la dirección de obras o refacciones.

Cuarta — Honorarios y gastos

El PROPIETARIO abonará al ADMINISTRADOR un honorario del [porcentaje] % de cada alquiler efectivamente cobrado [más IVA, si corresponde], que el ADMINISTRADOR descontará en la liquidación de cada mes y por el que emitirá la factura correspondiente. Sobre los importes no cobrados no se devenga honorario. Los gastos razonables que el ADMINISTRADOR haga para cumplir el encargo son a cargo del PROPIETARIO y se descuentan con su comprobante.

Quinta — Liquidación y rendición de cuentas

Dentro de los [5] días hábiles de cobrado cada alquiler, el ADMINISTRADOR transferirá el neto a la cuenta del PROPIETARIO ([banco], CBU o alias [dato], titular [nombre]) y le entregará la liquidación con el detalle de lo cobrado, lo descontado y los comprobantes, en los términos de los artículos 858 y siguientes y 1334 del Código Civil y Comercial.

Sexta — Fondos e información

Los fondos cobrados pertenecen al PROPIETARIO: el ADMINISTRADOR no puede usarlos en provecho propio y debe ponerlos a su disposición. El ADMINISTRADOR informará al PROPIETARIO, cuando éste lo pida, sobre el estado de la administración, y mantendrá en reserva los datos del PROPIETARIO y del locatario que conozca por este contrato.

Séptima — Obligaciones del PROPIETARIO

El PROPIETARIO entregará al ADMINISTRADOR copia del contrato de locación, de las garantías y de la documentación necesaria para administrar; le informará cualquier cambio que afecte la administración; y mantendrá al día los impuestos y cargas del INMUEBLE que estén a su cargo [o: proveerá los fondos para que el ADMINISTRADOR los pague].

Octava — Alcance de la responsabilidad

El ADMINISTRADOR actúa con el cuidado que exigen las reglas de su profesión, pero no garantiza el pago del alquiler ni de las demás obligaciones del locatario, salvo que las partes lo pacten expresamente por escrito.

Novena — Plazo y terminación

Este contrato rige desde el [fecha de inicio] por [12] meses y se renueva automáticamente por períodos iguales, salvo que alguna de las partes avise por escrito que no desea renovarlo con [30] días de anticipación. Cualquiera de las partes puede terminarlo antes con un preaviso por escrito de [30] días. Al terminar, el ADMINISTRADOR rendirá las cuentas finales y entregará al PROPIETARIO la documentación de la administración dentro de los [10] días siguientes.

Décima — Comunicaciones, domicilios y jurisdicción

Son válidas las comunicaciones enviadas a los correos electrónicos y teléfonos indicados arriba. Las partes constituyen domicilio en los indicados al comienzo, donde serán válidas las notificaciones, y se someten a los tribunales ordinarios de [departamento judicial].

Se firman dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada parte, en el lugar y la fecha indicados.

PROPIETARIO · [aclaración] · [DNI]

ADMINISTRADOR · [aclaración] · Matrícula [N°]