

## Contrato De Comodato Inmobiliario Para Destino Comercial En P.h

**CONTRATO DE COMODATO INMOBILIARIO PARA DESTINO COMERCIAL EN P.H.**\_\_ (CONTRATO DE COMODATO INMOBILIARIO) **PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., por una parte y por la otra ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., en adelante denominados «COMODANTE» y «COMODATARIO», respectivamente, celebran este **CONTRATO DE COMODATO DE FINCA (PROPIEDAD INMUEBLE) CON DESTINO COMERCIAL, AFECTADA A PROPIEDAD HORIZONTAL**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes:

**PRIMERA (I- OBJETO) 1-** El COMODANTE da en comodato al COMODATARIO, el inmueble de su propiedad, designado como unidad funcional ... (departamento; local) ... (individualización física -letra o número-), del piso ..., del edificio ubicado en ..., de ... (Ciudad Autónoma de Buenos Aires; localidad ..., Partido ..., Provincia de ...), en adelante denominada «UNIDAD COMODATADA». **2-** La UNIDAD COMODATADA comprende principalmente las dependencias o salones siguientes: ... **3-** Se entrega con las mejoras incorporadas separables, inventariadas y valuadas en el documento que se agrega al presente, firmado por las partes como Anexo ... **4-** Tanto la UNIDAD COMODATADA, como las mejoras incorporadas separables, se entregan en perfecto estado de conservación, sea la pintura, el funcionamiento e instalación y, a la restitución, el COMODATARIO restituirá todo en el buen estado recibido, salvo el deterioro que ocasione el «buen uso» y el transcurrir del tiempo, caso contrario reparará lo averiado y repondrá lo perdido y si esto fuese imposible, pagará el valor «a nuevo y sin uso» de lo deteriorado o faltante, conforme al valor de ... (inventario, si hubiere; mercado; etc.) ... **5-** En todos los casos, si al restituirse la UNIDAD COMODATADA, fuese necesario realizar reparaciones que insuman un plazo mayor de ... (...) días, el COMODATARIO pagará al COMODANTE una ?cláusula penal? por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, hasta la finalización de las reparaciones de lo averiado o reposición de las cosas perdidas. **SEGUNDA (II- DESTINO) 1-** La UNIDAD COMODATADA solo podrá destinarse comercialmente a ... y están prohibidas cualesquiera transmisiones, sean parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título. **2-** Está prohibido el uso habitacional de la UNIDAD COMODATADA, aunque fuera esporádico o transitorio. **TERCERA (III- PLAZO)** El plazo total e improrrogable de este comodato, será de ... (...) ... (días; meses; años), comenzando el día .../.../.. y finalizando el día .../.../.., a las 00:00 horas (A.M./P.M.), sin obligación del COMODANTE, de notificar el fenecimiento. **CUARTA (IV- PENA POR IRRESTITUCIÓN)** Al vencimiento del plazo el COMODATARIO restituirá la UNIDAD COMODATADA sin preinterpelación alguna, caso contrario pagará al COMODANTE una ?cláusula penal? diaria por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **QUINTA (V- CARGAS DEL COMODATARIO) 1-** El COMODATARIO tendrá a su cargo: **a)** el pago de los consumos o tarifas de los servicios siguientes: ... (aguas corrientes y desagües cloacales; electricidad; gas; telefonía; etc.); **b)** el pago de las expensas comunes de la propiedad horizontal, sean ... (ordinarias, extraordinarias, ?fondo de reserva?). **2-** Entregará al COMODANTE todos los comprobantes de pago puntual de estas obligaciones contra recibo detallado. **SEXTA (VI- CONFORMIDADES) 1-** El COMODATARIO respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio de la UNIDAD COMODATADA, cuales declara conocer. **2-** Declara al COMODATARIO haber visitado el edificio y la UNIDAD COMODATADA, asintiendo los servicios del primero y el perfecto estado de la segunda. **SÉPTIMA (VII- MEJORAS) 1-** Queda prohibido al COMODATARIO la realización de cualesquiera mejoras a la UNIDAD COMODATADA y si violando ésta las hiciere, estará facultado el COMODANTE para exigir su demolición y restitución de todo al estado anterior o si decidiera conservarlas, no las deberá pagar y quedarán en su beneficio. **2-** El COMODATARIO pagará el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición contra el COMODANTE. **OCTAVA (VIII- DOMICILIOS)** Quedan constituidos para todas las Notificaciones, sean extra o judiciales, los domicilios especiales siguientes: *a)* el COMODANTE en ...; *b)* el COMODATARIO, en la UNIDAD COMODATADA. **NOVENA (IX- COMPETENCIA JUDICIAL)** Ambas partes se someterán a la competencia judicial ... de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras. **DÉCIMA (X- ANEXOS)** Quedan agregados al contrato firmados por las partes e integrándolo, ... (...) anexos con un total de ... fojas. **UNDÉCIMA (XI- FIRMAS, INSTRUMENTACIÓN Y REGISTRACIÓN CPACF.) 1-** FIRMAS Y RECEPCIÓN DE EJEMPLARES. Se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto, quedando uno para el Comodante y otro para el COMODATARIO, recibéndolos todos de conformidad. **2-** REGISTRACIÓN CPACF. Se reserva el restante ejemplar del presente contrato para ser asentado en el Registro de Instrumentos Privados del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, por el Dr. don ... (nombre y apellido), matrícula ..., con domicilio en ... **DUODÉCIMA (XII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... del año ..

<<<**NOTAS:** 1- De registrarse en el CPACF., se agregará un ejemplar del contrato para ese fin y debe cumplirse en los 5 días hábiles administrativos perentoriamente. 2- La jurisprudencia ha considerado al comodato de inmuebles, como una figura jurídica

*usada para encubrir el contrato de locación urbana. 3- Para tener más elementos de prueba, conviene otorgarlo por escritura pública y tomar todas las precauciones para casos de incumplimiento. 4- Será útil pactar una cláusula sobre demanda anticipada de desalojo del inmueble, para obtener condena de futuro (ver cláusula: «Demanda anticipada convencional pro condena de futuro a restituir ?con multa por inallanamiento?», en ?1500 Modelos de Contratos...?). 5- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>*