

Contrato De Locación Con Destino Comercial En Ph

CONTRATO DE LOCACIÓN CON DESTINO COMERCIAL EN P.H. __ CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON DESTINO COMERCIAL PRELIMINAR (A- PARTES) Entre: **a)** el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ... (Tel. ..., Cel. ... y correo electrónico ...), por una parte, en adelante denominado «LOCADOR» y **b)** el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ... (Tel. ..., Cel. ... y correo electrónico ...), por la otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO»; celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL DE FINCA (PROPIEDAD INMUEBLE) EN PROPIEDAD HORIZONTAL DESTINADA A ...**, en adelante denominado «CONTRATO», según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **PRIMERA (I- FINCA LOCADA) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la propiedad inmueble designada como ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** Se entrega la UNIDAD LOCADA en ... estado de conservación y tendrá que restituirse en similares condiciones al finiquito del CONTRATO, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, caso contrario el LOCATARIO responderá por los daños. **SEGUNDA (II- PLAZO) 1-** El plazo total e improrrogable del CONTRATO será de DOS (2) AÑOS, comenzando su vigencia el día .../.../... y finalizando el .../.../..., a la hora 12:00 (A.M.), sin obligación del LOCADOR de prenotificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo la UNIDAD LOCADA se restituirá sin interpelación alguna, caso contrario el LOCATARIO pagará como alquileres «extra plazo» la suma de PESOS ... (\$...) por mes, hasta reintegrar la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones y con la conformidad del LOCADOR. **TERCERA (III- DESTINO LOCATIVO) 1-** La UNIDAD LOCADA solo podrá destinarse a ...(agencia de lotería; bar y expendio de bebidas; casa de comidas para llevar (*delivery*); centro de atención al cliente; confitería; depósito de mercaderías; consultorio profesional; despacho de ...; expendio mayorista de mercaderías; fábrica de ...; farmacia; industrialización de ...; local de exposición; oficina administrativa; panadería; perfumería, receptoría de ...; restaurante; salón de ventas; etc.), absoluta y exclusivamente. **2-** Está prohibido cambiar el objeto declarado o destino locativo y cualesquiera sublocaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título y también el uso de la UNIDAD LOCADA como vivienda aún esporádica o fugazmente. **3-** Por el simple incumplimiento del LOCATARIO a las obligaciones de esta cláusula y durante la transgresión pagará una «cláusula penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) diaria por la suma de PESOS ... (\$...) en favor del LOCADOR, quien además podrá rescindir el CONTRATO y cuando se rescindiere por culpa del LOCATARIO, igualmente pagará los alquileres hasta fenece el plazo contractual. **4-** Será el LOCATARIO el único responsable de obtener las habilitaciones gubernamentales para la actividad a desarrollar y si hubiera que realizar modificaciones en la UNIDAD LOCADA deberá autorizarlas el LOCADOR y serán a exclusivo cargo y riesgo del LOCATARIO, como también tiempo el insumido en los trabajos. **CUARTA (IV- ALQUILER) 1-** El alquiler (*precio de la locación*) global o por todo el plazo contractual de **VEINTICUATRO (24) MESES O DOS AÑOS**, será la suma de PESOS ... (\$...), más Impuesto al Valor Agregado (*IVA*), pagadero por períodos adelantados, según los alquileres mensuales siguientes: **a)** cada uno de los primeros seis (6) meses, la suma de PESOS ... (\$...) más IVA; **b)** cada uno de los subsiguientes seis (6) meses, la suma de PESOS ... (\$...) más IVA; **c)** cada uno de los inmediatos siguientes seis (6) meses, la suma de PESOS ... (\$...) más IVA; **d)** cada uno de los subsiguientes y últimos (6) meses, la suma de PESOS ... (\$...) más IVA. **2-** El alquiler mensual será indivisible y pagadero por período adelantado del día ... al ... de cada mes en el domicilio ... o donde el LOCADOR indicare, en el horario de 00:00 a 00:00. **3-** La falta del LOCATARIO en cancelar el alquiler más IVA pasados ... (...) días desde intimado a pagar, facultará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y ?cláusulas penales? (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) y otras sanciones previstas. **QUINTA (V- AVERÍAS, MEJORAS) 1-** Están prohibidas cualesquiera mejoras a la UNIDAD LOCADA y/o modificarla. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera averías o mejoras, aunque sean necesarias y/o urgentes y las toma exclusivamente a su cargo. **3-** El LOCATARIO renuncia en especialmente a los derechos de repetición y/o retención por mejoras contra el LOCADOR y las que aquél eventualmente hiciere de aceptarlas éste, quedarán en beneficio de la UNIDAD LOCADA y sin indemnización alguna. **SEXTA (VI- INVENTARIO Y TASACIÓN) 1-** Las partes detallan, describen su estado y tasan a continuación las cosas mueble incorporadas separables o no que se entregan con la UNIDAD LOCADA: ... **2-** El LOCATARIO reintegrará todo en estado similar al recibido junto a la UNIDAD LOCADA y en caso de deterioros o pérdidas responderá por ellos. **SÉPTIMA (VII- OTRAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO) 1-** Integrarán el alquiler y serán a cargo exclusivo del LOCATARIO: Todos los impuestos y tasas, sean municipales y/o provinciales ...(ABL, Impuestos Inmobiliario, Aguas y desagües cloacales, etc.) que gravan la UNIDAD LOCADA y durante el plazo del CONTRATO o de ocupación si fuese mayor; también pagará las facturas por el suministro de ...(electricidad -monofásica y trifásica- y gas natural) además las «expensas comunes» de la Propiedad Horizontal, incluyendo las ...(ordinarias y extraordinarias). **2-** El LOCATARIO requerirá las liquidaciones, las pagará y entregará inmediatamente al LOCADOR contra su recibo, todos los comprobantes o

facturas, por tributos o impuestos, tasas o contribuciones y servicios, cancelados en los plazos del primer vencimiento. **3-** Como todas integran el alquiler, el impago a cualquiera de ellos, tendrá las mismas penalidades y consecuencias que el impago del alquiler.

4- El LOCADOR podrá pagar directamente alguna o todas estas obligaciones y el LOCATARIO deberá reintegrarle el monto abonado a la primera presentación. *OCTAVA (VIII- TELEFONÍA)* **1-** La UNIDAD LOCADA incluye el/los servicios de telefonía con el/los número/s ..., más los aparatos telefónicos e instalaciones siguientes: ... **2-** El LOCATARIO pasará a su nombre las titularidades y pagará estos servicios con las mismas condiciones y penalidades de la cláusula «séptima». **3-** Cuando por su culpa se perdiere/n la/s línea/s o servicio/s telefónico/s, pagará el LOCATARIO la deuda y una «cláusula penal» (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) por ella/cada una, la suma de PESOS ... (\$...) en favor del LOCADOR. *NOVENA (IX- LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD)* **1-** El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos, explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO los asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (*Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador*). **2-** Ratifica el LOCATARIO que asume absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. *DÉCIMA (X- INSPECCIONES)* Personalmente o por medio de quien designe, el LOCADOR podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA en días hábiles en el horario de 00:00 a 00:00, sin prenotificar al LOCATARIO. *UNDÉCIMA (XI- INCUMPLIMIENTOS Y DEMORAS)* **1-** La caída en mora del LOCATARIO por incumplir sus obligaciones será automática, sin necesidad de preinterpelarlo. **2-** Todo incumplimiento del LOCATARIO facultará al LOCADOR a rescindir el CONTRATO y lo habilitará a cobrar las cláusulas penales? (*art. 790 y ss., Código Civil y Comercial*) o los daños y perjuicios. **3-** El impago en plazo del alquiler o demás obligaciones dinerarias del LOCATARIO generará un interés en favor del LOCADOR sobre el monto debido en el período de demora y hasta el pago efectivo, igual al doble del cobrado por el Banco de la Nación Argentina por descubiertos en cuenta corriente «sin acuerdo», capitalizable semestralmente. **4-** La tasa se fijará semanalmente y en cada período corriente se aplicarán las del inmediato anterior. **5-** Para el cobro compulsivo por el LOCADOR de cualquier suma dineraria derivada del CONTRATO, queda aceptado el «procedimiento judicial ejecutivo», que procederá con agregación del CONTRATO, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación de la suma adeudada por contador matriculado. *DUODÉCIMA (XII- GARANTÍAS) A) DEPÓSITO DE SUMA DINERARIA.* **1-** Como depósito en garantía y para responder por el incumplimiento a cualesquiera obligaciones, logrando un resarcimiento inmediato de montos dinerarios a su cargo, el LOCATARIO entrega al LOCADOR la suma de PESOS ... (\$...), que no devengará intereses y servirá el presente de suficiente recibo. **2-** El LOCATARIO no podrá imputar este depósito en garantía a pagar alquileres u otras obligaciones corrientes devengadas durante el plazo del CONTRATO. **3-** El LOCADOR estará sólo obligado a devolverla contra la restitución de la UNIDAD LOCADA al finiquito y total cumplimiento por el LOCATARIO de sus obligaciones. *B) FIADOR.* **1-** Afianzando las responsabilidades del LOCATARIO, sean extra o contractuales y hasta restituir la UNIDAD LOCADA y cancelar sus obligaciones con previa conformidad del LOCADOR y extendiéndose hasta la responsabilidad civil hacia terceros, se constituye como Fiador Principal Pagador con los alcances del codeudor solidario, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el señor ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), domiciliado en ..., (*Tel. ... y casilla electrónica ...*), en adelante denominado «FIADOR», quien declara ser titular del dominio de la/s siguiente/s finca/s (*propiedad/es inmueble*): ... **2-** Entrega el FIADOR fotocopias de los títulos dominiales y junto a los informes de dominio e inhibiciones, se agregan todos firmados por las partes al CONTRATO como Anexo ... **3-** El FIADOR mantendrá la/s finca/s en su actual estado de conservación y jurídico, sin enajenarla/s, ni constituir cualesquiera derechos reales y tampoco afectarla/s como «Bien de Familia». **4-** Ante incapacidad o insolvencia parcial o total del FIADOR, lo sustituirá el LOCATARIO por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido, en el plazo máximo de ... (...) días y sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR. *DECIMOTERCIA (XIII- ABANDONO Y LLAVES)* El único instrumento eficaz o válido para acreditar fehacientemente la restitución de la UNIDAD LOCADA y sus llaves, será el emanado exclusivamente del LOCADOR. *DECIMOCUARTA (XIV- ORALIDAD)* **1-** Para las relaciones interpartes queda totalmente desechada en forma definitiva e irrevocable la forma oral o verbal, «de palabra» o «de hecho», más la prohíben para cualesquiera estipulaciones o actos contractuales o locativos. **2-** Si el LOCATARIO pretendiera desconocer esta pacto o si lo violara, responderá con una «cláusula penal» por la suma de PESOS ... (\$...), a favor del LOCADOR. *DECIMOQUINTA (XV- REAJUSTES EN SUSPENSO)* **1-** Todas las sumas dinerarias por alquileres del CONTRATO serán reajustadas mensualmente y en forma acumulativa, según el aumento de los «precios al consumidor, nivel general» del mes inmediato anterior, aplicando las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Censos (*indec*) o su reemplazante, que

incrementarán el alquiler del mes subsiguiente. **2-** En todos los casos se tomará como mes «base», cual corresponda al primer alquiler. **3-** Esta cláusula quedará transitoriamente en suspenso aunque se aplicará automáticamente, cuando sean derogadas de modo expreso o tácito (*desuetudo*), las normas que prohíben los reajustes o actualizaciones. **DECIMOSEXTA (XVI- RESOLUCIÓN ANTICIPADA)** **1-** Transcurridos los seis (6) primeros meses de vigencia del presente contrato, el LOCATARIO podrá resolverlo siempre que esté ?al día? en las obligaciones a su cargo. **2-** De ejercer la opción resolutoria en el primer año de vigencia del contrato, el LOCATARIO pagará al LOCADOR como indemnización, el monto equivalente a un mes y medio de alquiler al desocupar el inmueble y el de un solo mes si la opción se practica transcurrido dicho lapso, conforme el art. 1221 del Código Civil y Comercial. **3-** EL LOCATARIO deberá notificar en forma fehaciente su decisión de resolver al LOCADOR con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha cuando reintegrará la UNIDAD LOCADA, asumiendo esta obligación en base al principio de autonomía de la voluntad contractual, establecida por los artículos 958 y 962 del Código Civil y Comercial, considerando que la obligación de preavisar no afecta el orden público. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- SELLADO O TIMBRADO FISCAL)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare el CONTRATO, será pagado por ... **2-** Ambas partes denuncian un monto total del CONTRATO de \$... **DECIMOCTAVA (XVIII- DOMICILIOS)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas del CONTRATO, las partes y el FIADOR constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** el LOCADOR en, ...; **b)** el LOCATARIO en, ...; **c)** el FIADOR en ...; donde serán eficaces todas las que se realicen. **DECIMONOVENA (XIX- COMPETENCIA JUDICIAL)** *Ante un litigio (proceso judicial)* las partes y el FIADOR acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los tribunales ordinarios ... con jurisdicción en ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **VIGÉSIMA (XX- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben o firman ... (...) juegos de ejemplares del CONTRATO y de los ... anexos que lo integran y conforman, todos de igual tenor y al mismo efecto, recibiendo el LOCADOR ... juegos de ejemplares, el LOCATARIO ... y el FIADOR ... **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ...(lugar), a los ... días del mes de ... del año .. <<<**NOTA: Fuera del destino habitacional es innecesaria la intimación de pago previa para incoar Demanda de desalojo por falta de pago de alquileres (art. 1222 CCyC), aunque igualmente aconsejamos hacerla, máxime si hubiera otras cargas consideradas como tales (aguas y desagües cloacales, expensas comunes PH, Impuesto Inmobiliario, servicios o provisiones especiales, tasas de ABL, etc.).>>>**