

Contrato Locativo Inmobiliario Comercial De ...(oficina, Local) En Propiedad Horizontal

CONTRATO LOCATIVO INMOBILIARIO COMERCIAL DE ...(OFICINA, LOCAL) EN PROPIEDAD

HORIZONTAL. __ **CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA. PRELIMINAR (A- Partes)** Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por una parte, más adelante denominado «LOCADOR» y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), con domicilio en ..., por la otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA EN PROPIEDAD HORIZONTAL DESTINADA A ...(OFICINA, LOCAL) COMERCIAL**, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **PRIMERA (I- FINCA locada) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la finca (*propiedad inmueble*) designada como unidad ..., del edificio ubicado en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** Se entrega en ...(*buen, excelente; regular*) estado de conservación y se restituirá en similares condiciones al finiquito del contrato, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, caso contrario el LOCATARIO responderá por el «daño emergente» y «lucro cesante». **SEGUNDA (II- Plazo) 1-** El plazo total e improrrogable del presente contrato será de ... (...) años, comenzando la vigencia a partir del día .../.../20... y finalizando el .../.../20..., a la hora 12:00 (A.M.), sin obligación de prenotificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo la UNIDAD LOCADA se deberá restituir sin interpelación alguna, caso contrario pagará como alquileres la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, hasta reintegrarse la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones y con la conformidad del LOCADOR. **TERCERA (III- Objeto locativo) 1-** La UNIDAD LOCADA podrá destinarse a ..., 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 el uso de la UNIDAD LOCADA como vivienda aún esporádica o fugazmente. **3-** El simple incumplimiento por el LOCATARIO de las obligaciones asumidas en esta cláusula, habilitará la rescisión contractual en favor del LOCADOR y además durante la transgresión le pagará una «cláusula penal» diaria por ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **4-** Si por culpa del LOCATARIO este contrato se rescindiere, igualmente quedará éste obligado al pago de los alquileres pendientes hasta la finalización del plazo contractual o cuando restituyera la UNIDAD LOCADA al LOCADOR si fuera posterior. **CUARTA (IV- Alquiler) 1-** El ALQUILER mensual será de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, pagadero adelantado del día ... al ... de cada mes, en ..., o donde el LOCADOR indicare, en el horario de 00:00 a 00:00. **2-** Los alquileres deberán cancelarse en efectivo, «billete» ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que el LOCATARIO declara poseer. **3-** Si cuando deba pagar los alquileres el LOCATARIO por cualesquiera causas, careciese de los dólares que tenía para el ALQUILER y/o hubieran en ese momento restricciones cambiarias que impidiesen comprarlos, pagará entregando al LOCADOR la suma de dinero equivalente en pesos (\$), necesaria para comprar títulos externos de la República Argentina en cantidad suficiente, para adquirir en el mercado de ... (Frankfurt, Ginebra, Londres, Montevideo; Nueva York, ...) la suma de dólares correspondientes al ALQUILER que deba, según cotización publicada en los diarios ... (Ámbito Financiero, Clarín; El Cronista Comercial; La Nación, La Prensa, La Razón), del último día hábil anterior al de pago. **4-** La falta de pago en plazo del ALQUILER, pasados ... (...) días desde intimado a pagarlo, facultará al LOCADOR a rescindir este contrato, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y penalidades previstas. **QUINTA (V- Averías, mejoras) 1-** Quedan prohibidas las mejoras y/o modificar la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera averías, aunque sean necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** El LOCATARIO renuncia a todo derecho de repetición y/o retención contra el LOCADOR por mejoras y las que eventualmente hiciere, si las aceptare el LOCADOR, quedarán en beneficio de la UNIDAD LOCADA y sin indemnización alguna. **SEXTA (VI- Inventario y tasación) 1-** Las partes inventariarán un detalle con tasación de las cosas incorporadas separables o no, que se entregan con la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO se obliga a reintegrar todo en estado similar al recibido, consignándose en un Inventario y Avalúo que integrará este contrato, como Anexo ... **SÉPTIMA (VII- Demás pagos a cargo del LOCATARIO) 1-** Integrarán el ALQUILER y pagará el LOCATARIO todas las ... (contribuciones, impuestos, tasas y tributos), sean municipales, provinciales o nacionales que gravaren la UNIDAD LOCADA, durante el plazo contractual o de ocupación si fuese mayor; también pagará las facturas por servicios de ... (agua corriente y desagües cloacales; electricidad, gas natural; ...) y las «expensas comunes» de la propiedad horizontal, incluyendo ... (ordinarias y extraordinarias y «fondo de reserva»). **2-** Será obligación del LOCATARIO requerirlas cuando no las recibiere y pagarlas entregando inmediatamente al LOCADOR contra 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 cualesquiera de ellos tendrá sus mismas penalidades. **4-** El LOCATARIO deberá gestionar y solventar inmediatamente la facturación a su nombre (*titularidad*) de los servicios o provisiones ... (agua y desagües cloacales, cable «modem», electricidad, fuerza motriz

<electricidad trifásica>, gas, telefonía, etc.). **OCTAVA (VIII- Telefonía).** **1-** La UNIDAD LOCADA incluye el/los servicios de telefonía con el/los número/s ... y ..., más los aparatos telefónicos e instalaciones siguientes: ... **2-** Será obligación del LOCATARIO el pago de este/os servicio/s, con las mismas condiciones y penalidades de la cláusula «séptima». **3-** Cuando por culpa del LOCATARIO se perdiere/n alguna de la/s línea/s o servicio/s telefónico/s pagará una «cláusula penal» al LOCADOR por la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por cada una de ellas. **NOVENA (IX- Liberación de responsabilidad)** **1-** El LOCADOR queda liberado y 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-** El LOCATARIO asume 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 materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos en la UNIDAD LOCADA. **DÉCIMA (X- Seguro)** **1-** El LOCATARIO se obliga a tomar en compañía aseguradora de primera línea, una cobertura contra los riesgos ... de la UNIDAD LOCADA más sus instalaciones, por un capital de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> y daños a terceros por ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> **2-** La póliza deberá mantenerse durante el plazo contractual y más, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y endosarla a favor del LOCADOR y entregándosela como fecha tope el .../.../... **UNDÉCIMA (XI- Inspecciones)** Personalmente o por medio de quien designe, el LOCADOR podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA en los días hábiles y durante el horario de 00:00 a 00:00, sin prenotificación al LOCATARIO. **DUODÉCIMA (XII- Incumplimientos)** **1-** La caída en mora del LOCATARIO por incumplir sus obligaciones será automática e innecesaria su preinterpelación. **2-** Todo incumplimiento del LOCATARIO facultará al LOCADOR a rescindir el presente contrato y lo habilitará a cobrar las cláusulas penales y/o daños y perjuicios. **3-** El impago en plazo del ALQUILER o demás obligaciones dinerarias del LOCATARIO, lo obligará a pagar al LOCADOR un interés por el monto debido; igual al cobrado por los bancos privados o públicos de primera línea ...(*Bancor, BBVA Francés, Citibank, Ciudad de Bs. As., Comafi, Credicoop, de la Nación Argentina, de La Pampa, de la Provincia de Buenos Aires, de San Juan, Galicia, Hipotecario, HSBC, Industrial and Commercial Bank of China, Itaú, Macro, Nuevo Banco del Chaco, Nuevo Banco de Santa Fe, Patagonia, Piano, Santander Río, Supervielle*), establecidos en el país por descubiertos en cuenta corriente sin acuerdo durante el período de demora. **4-** La fijación de la tasa será semanal y se aplicarán las del período anterior. **5-** Para el cobro por el LOCADOR, de cualquier suma de dinero derivada del presente contrato, queda pactado el «procedimiento judicial ejecutivo», que procederá con agregación de este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación de la suma por contador. **DECIMOTERCIA (XIII- Garantías) A) DEPOSITO DE SUMA DINERARIA.** **1-** Como depósito en garantía y para responder por el incumplimiento de cualesquiera obligaciones, logrando un resarcimiento inmediato de las cantidades dinerarias a su cargo, el LOCATARIO entrega al LOCADOR la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengará interés alguno, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** El LOCATARIO no podrá imputar este depósito en garantía al pago de alquileres u otras obligaciones devengadas durante el plazo contractual. **3-** El LOCADOR solo estará obligado a devolverla contra la restitución de la UNIDAD LOCADA al finiquito y total cumplimiento por el LOCATARIO de sus obligaciones. **B) GARANTÍA INMOBILIARIA.** **1-** También y respondiendo ante el incumplimiento de sus obligaciones, obligándose a mantener la titularidad del dominio a su nombre, no constituir derechos reales, ni «Bien de familia», el LOCATARIO afecta como garantía las siguientes fincas (*propiedades inmuebles*): **I) ...; II) ...** **2-** Los títulos de propiedad en fotocopias certificadas por escribano público y originales de los certificados de dominio e inhibiciones, firmados por las partes, se agregan como Anexo ... al presente contrato. **C) FIADOR.** **1-** Afianzando toda obligación del LOCATARIO nacida o que derive del presente contrato, sean extra o contractuales y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y extinción de sus obligaciones con conformidad del LOCADOR, abarcando también la responsabilidad civil hacia terceros y se obliga como FIADOR Principal Pagador con los alcances del codeudor solidario, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el Sr. ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), con domicilio real en ..., quien declara ser titular del dominio de las siguientes fincas (*propiedades inmuebles*): **I) ...; II) ...** **2-** Entrega fotocopias de sus títulos dominiales y originales de los informes de dominio e inhibiciones, que se agregan firmados por las partes a este contrato como Anexo ... **3-** Declara afectarlas y se obliga a no venderlas, ni constituir cualesquiera derechos reales o instituir las como «Bien de Familia». **4-** En caso de incapacidad o insolvencia parcial o total del fiador, será obligación del LOCATARIO sustituirlo en el plazo máximo de diez (10) días, sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR, por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido. **DECIMOCUARTA (XIV- Abandono o depósito de llaves)** El

único instrumento válido para acreditar fehacientemente la restitución de la UNIDAD LOCADA, será el emanado exclusivamente del LOCADOR. **DECIMOQUINTA (XV- 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 contractuales. **2-** Cuando el LOCATARIO desconociera esta pacto y lo violara, quedaría penado con una ?cláusula penal? de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, a favor del LOCADOR. **DECIMOSEXTA (XVI- Sellado o timbrado fiscal) 1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ... **2-** Las partes denuncian la suma de \$... como monto contractual. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- Domicilios)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas del presente contrato, las partes y el fiador constituyen los domicilios especiales siguientes: *a)* el LOCADOR en, ...; *b)* el LOCATARIO en, ...(la UNIDAD LOCADA); *c)* el FIADOR en, ...(la UNIDAD LOCADA); donde tendrán eficacia todas las que se realicen. **DECIMOCTAVA (XVIII- Competencia judicial)** Ante un litigio (*proceso judicial*) las partes y el fiador acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los tribunales ... con jurisdicción en ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **DECIMONOVENA (XIX- Firmas y recepción de instrumentos)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares de este contrato y de los ... anexos que lo integran y conforman, de igual tenor y al mismo efecto, recibiendo el LOCADOR ... juegos de ejemplares, el LOCATARIO ... y el FIADOR ... **VIGÉSIMA (XX- Lugar y fecha)** Celebrado en ...(lugar), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Ver supra ?Contrato de locación inmobiliaria: Generalidades.?. 2- Ver infra cláusulas de alquileres escalonados y en moneda extranjera. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 4- Aunque el CCyC, art. 1221, faculta la resolución anticipada del locatario luego del 6° mes, mediante simple aviso (no hay preaviso con anticipación de días o meses) e indemnización de 1,5 meses de alquiler cuando resuelve en el primer año y de 1 mes después, podría pactarse un preaviso de 2 meses en base a lo dispuesto por los arts. 958 y 962 CCyC, considerando que ello no afecta normas de orden público. 5- 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.).>>>