

Contrato Locativo Inmobiliario De ...(casa, Casaquinta, Chalé, Departamento) Para Destino Comercial

CONTRATO LOCATIVO INMOBILIARIO DE ...(CASA; CASAQUINTA; CHALÉ; DEPARTAMENTO) PARA DESTINO COMERCIAL (MEJORAS AUTORIZADAS, HABILITACIÓN).__ CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA. Preliminar (A-Partes) Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCADOR» por una parte y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCATARIO», por la otra parte, celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA CON DESTINO COMERCIAL**, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **Primera (I- Objeto) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la propiedad inmueble tipo ...(casa, chalé, quinta, villa) ubicada en ..., en adelante denominada «FINCA LOCADA». **2-** La FINCA LOCADA está compuesta principalmente por las partes siguientes: ...(ambientes; baños; baulero; cocina; comedor; dependencias de servicio; dormitorios, escritorio; espacios de juego; garaje; lavadero; parque o jardín; patio; piscinas o pileta; salones; etc.). **3-** Además se entrega con las cosas incorporadas separables, según el detalle ...(insertar su descripción particularizada). **4-** La FINCA LOCADA con sus accesorios se entrega en perfecto estado de conservación y funcionamiento todas sus instalaciones. **5-** Reintegrará al finiquito, el LOCATARIO todo en similar estado al recibido, salvo deterioros con el buen uso y el tiempo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. **Segunda (II- Destino) 1-** La FINCA LOCADA sólo podrá destinarse a ...(detallar exhaustivamente las actividades comerciales a desarrollar) **2-** Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino o el uso como vivienda. **3-** Caso contrario responderá con una «cláusula penal» de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada violación a ésta. **Tercera (III- Alquiler)** El ALQUILER mensual, libre de impuestos o retenciones, será de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, a pagarse por período adelantado, del ... al ... de cada mes, en la dirección ... o en cualesquier otras a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00. **Cuarta (IV- Demora)** El impago en plazo del ALQUILER acarreará al LOCATARIO pagar al LOCADOR una «cláusula penal» de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por cada día de demora y podrá el segundo, adeudándose dos períodos, incoar acción de desalojo, preintimación a pagar la suma adeudada en el plazo de diez (10) días corridos. **Quinta (V- Plazo) 1-** El plazo contractual, fijo e improrrogable, será de ... (...) meses, comenzando el .../.../... y finalizando el .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.), sin obligación de notificar que fenecerá. **2-** Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO restituir la FINCA LOCADA, sin interpelación alguna y caso contrario pagar al LOCADOR, como «cláusula penal» ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, exigible por adelantado y hasta la devolución de la FINCA LOCADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro compulsivo «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La «cláusula penal» por irrestitución de la FINCA LOCADA es independiente de la obligación de pagar el ALQUILER y del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR singular o pluralmente, por incumplimientos del LOCATARIO. **4-** En los incumplimientos de obligaciones con plazo, la caída en mora será automática, sin necesidad preinterpelación alguna. **5-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación por contador, certificando el monto de la «cláusula penal» que corresponda. **Sexta (VI- Intereses) 1-** Los pagos fenecido el plazo devengarán un interés acumulativo, en carácter de punitorio; a tasa flotante o variable y capitalización semestral, cuya tasa se fijará el primer día hábil de cada semana. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado por el Banco ...(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); ...) o el reemplazante, en sus tasas activas para descubiertos en cuenta corriente ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a cada período, serán las del inmediato anterior. **Séptima (VII- Mejoras) 1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras en la FINCA LOCADA fuera de las que se detallan a continuación: ...(describir en forma general todas y particularmente cada una). **2-** Todas las mejoras autorizadas se proyectarán, supervisarán y construirán por profesionales habilitados y el LOCATARIO deberá gestionar sus registraciones e incorporaciones y pagar los costos, cargas, tasas e impuestos que ocasionen. **3-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de pagar cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asume y al finiquito deberán quedar en buen estado y a favor de la FINCA LOCADA, sin indemnización o pago alguno. **4-** También el LOCATARIO pagará la reparación (*el arreglo*) de todas las averías que acaecieren, renunciando al derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la FINCA LOCADA, sin indemnización alguna. **Octava (VIII- Daños) 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-** Queda prohibido al LOCATARIO depositar materiales o residuos inflamables, tóxicos y/o peligrosos en la FINCA LOCADA. **Novena (IX- Cargas y habilitación) 1-** Cargará el LOCATARIO con el pago de las obligaciones siguientes: a) contribuciones, impuestos, tasas y tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la FINCA LOCADA; b) tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales; c) los servicios de cabletelevisión, electricidad, gas y telefonía deberá gestionarlos el LOCATARIO ante las empresas prestadoras, para que sean instalados y/o facturados a su nombre. **2-** Todas las obligaciones del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la FINCA LOCADA con previa conformidad del LOCADOR. **3-** Acepta el LOCATARIO los sistemas punitivos de la morosidad por los impagos en plazo implantados por las prestadoras de servicios o entes recaudadores de tasas y gravámenes. **4-** Cuando el LOCADOR pague alguno, el LOCATARIO deberá reintegrarle el monto abonado más intereses desde el día que pagó el primero. **5-** Sobre ese monto se aplicará un interés mensual, del doble de las tasas activas para descubiertos en cuenta corriente ?sin acuerdo?, cobradas por el Banco ...(*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*); ...). **6-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes del pago de estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, caso contrario se considerará impago. **7-** El LOCATARIO gestionará y obtendrá las habilitaciones que correspondan, sean ...(*municipales, provinciales, nacionales, de entes públicos o privados determinados*), a su exclusivo cargo, costo y riesgo. **Décima (X- Depósito dinerario en garantía) 1-** Para garantizar el pago inmediato de obligaciones del LOCATARIO y hasta restituir la FINCA LOCADA y pagar las sumas dinerarias a su cargo, éste entrega al LOCADOR en calidad «Depósito Dinerario en Garantía»...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengarán intereses y es recibida por el segundo, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener del Depósito de Dinerario Garantía, las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. **3-** Se prohíbe al LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución pacífica de la FINCA LOCADA. **Undécima (XI- Fiador)** Asume como Fiador Principal Pagador (*sin los beneficios de excusión y división*), la persona ...(*física; jurídica ...<datos de identidad, constitución y representación>*), con domicilio en ..., titular del ... (...) por ciento del dominio de la finca ..., por todas las obligaciones del LOCATARIO o que nazcan derivadas de esta Locación y hasta su restitución al LOCADOR y pagadas todas sus deudas. **Duodécima (XII- Constitución de domicilios) 1-** Quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las Notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, que seguidamente se establecen: a) El LOCATARIO en la FINCA LOCADA; b) El LOCADOR en ...; c) El FIADOR en ... **2-** Las partes aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se use la carta documento del Correo Oficial y/o la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades y con obligación recíproca de recibirlas. **Decimotercia (XIII- Litigio) 1-** En caso de litigio (*proceso judicial controvertido*), ambas partes se someterán a la competencia judicial, de los tribunales civiles ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que en caso de litigio deba conocer o entender. **Decimocuarta (XIV- Sellado o timbre) 1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ...(*...; las partes en mitades; ...*). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de \$... **Decimoquinta (XV- Firmas e Instrumentación)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto del presente contrato, recibiendo un ejemplar cada parte. **Decimosexta (XVI- Lugar y fecha)** Celebrado en ...(*lugar*), el día ... 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 6º 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.).>>>