

Contrato Pro Locación De Vivienda (residencial) Por Empresa Para Hospedar Colectivamente A Su Personal

CONTRATO PRO LOCACIÓN DE VIVIENDA (RESIDENCIAL) POR EMPRESA PARA HOSPEDAR COLECTIVAMENTE A SU PERSONAL (EMPLEADOS).__ CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA. PRELIMINAR (A-PARTES) Entre ..., con domicilio en ..., representada para este acto por ... (DNI. ... y CUIT. ...), según lo acredita con la siguiente instrumentación ..., que firmada por las partes se agrega como Anexo ..., por una parte, en adelante denominada «LOCADORA» y por la otra, la empresa ..., con domicilio en ..., representada para este acto por ... (DNI. ... y CUIT. ...), según lo acredita con la siguiente instrumentación ..., cual firmada por las partes se agrega como Anexo ..., en adelante denominada «LOCATARIA», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA PARA PERSONAL DE EMPRESA**, según las declaraciones y cláusulas siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** La LOCADORA da en locación a la LOCATARIA, la finca (*propiedad inmueble*) ubicada en ..., compuesta principalmente de ... y además se entrega con los siguientes elementos incorporados separables ..., todo en adelante denominado **INMUEBLE LOCADO**?. **SEGUNDA (II- DESTINO) 1-** La LOCATARIA destinará EL INMUEBLE LOCADO a vivienda de personas con relación vincular por contrato de trabajo, de locación de obra o servicios con la LOCATARIA, para uso del contratado y su grupo familiar conviviente y no podrán pernoctar personas que carezcan de relación de dependencia (*vínculo*) laboral con la LOCATARIA. **2-** Sólo podrá destinarse a vivienda del personal empleado en relación de dependencia de la LOCATARIA y que ella determine, quedando facultada a reemplazar o sustituir en cualquier momento a los usuarios. **3-** La cantidad de personas que habiten la vivienda no podrán exceder de ... **TERCERA (III- CONSERVACIÓN)** El INMUEBLE LOCADO se entrega en perfecto estado de conservación, sea la pintura, el funcionamiento e instalación y a la devolución deberá reintegrarse todo en el mismo estado como hoy se recibe, salvo los deterioros que ocasione el «buen uso» y el transcurso del tiempo, caso contrario deberá responder la LOCATARIA por los daños y perjuicios, que involucren la reparación de lo averiado, reposición de lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones, según los valores vigentes a la fecha de pago efectivo. **CUARTA (IV- PROHIBICIÓN DE CEDER)** Están prohibidas a la LOCATARIA cualesquiera transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título y el cambio de destino habitacional. **QUINTA (V- ALQUILER)** El ALQUILER mensual será de pesos ... (\$...), pagadero por período adelantado, entre los días ... y ... de cada mes, en ..., en el horario de 00:00 a 00:00. o en cualesquier domicilios en el perímetro de ..., que elige la LOCADORA y notifique. **SEXTA (VI- DEMORAS) 1-** Todo pago fenecido el plazo devengará un interés compuesto en carácter de punitivo, a tasa flotante y con capitalización semestral, cuya tasa se fijará el primer día hábil de cada semana, igual al doble del fijado por el Banco de la Nación Argentina o el que lo reemplace, en sus tasas activas para operaciones de descuento a treinta (30) días y las tasas a aplicar en cada período serán las del inmediato anterior. **2-** La falta de pago de dos (2) períodos de ALQUILER facultará a la LOCADORA, a incoar juicio de desalojo, con prenotificación intimando a pagar la suma debida, en el plazo de diez (10) días corridos. **SÉPTIMA (VII- PLAZO) 1-** El plazo total de esta locación será de ... (...) meses, comenzando el ... de ... de .. y finalizando el ... de ... de ., a las doce (12:00) horas (A.M.), sin obligación de notificar que fenece. **SEXTA.** Al vencimiento del plazo, será obligación de la LOCATARIA, restituir el INMUEBLE LOCADO libre de ocupantes y cosas, sin interpelación alguna, caso contrario, pagará a la LOCADORA, una «cláusula penal», diaria, de pesos ... (\$...). **2-** Esta penalización es independiente de la obligación de pagar el ALQUILER y del derecho de accionar, que tendrá la LOCADORA, singular o pluralmente, por cualesquiera incumplimientos de la LOCATARIA, sea por pagos morosos, de alquileres, expensas comunes, u otras. **3-** En todos los casos de incumplimientos de la LOCATARIA la mora será automática e innecesaria de preinterpelación. **OCTAVA (VIII- VÍA EJECUTIVA)** Para el cobro de cualesquiera sumas dinerarias del presente contrato ¿a más de los alquileres?, queda pactada la vía procesal ejecutiva, para cuya preparación, bastará este contrato, acta de constatación notarial ¿en su caso? de la irrestitución o restitución tardía y liquidación por contador, certificando el monto de la «cláusula penal» que corresponda. **NOVENA (IX- MEJORAS) 1-** Están prohibidas toda notificación y/o mejoras en el INMUEBLE LOCADO. **2-** La LOCATARIA libera a la LOCADORA de cualesquiera mejoras, así sean necesarias y/o urgentes y las asume y asimismo pagará también, la reparación de cualesquiera averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición contra la LOCADORA y dejará las mejoras en beneficio del INMUEBLE LOCADO, desechando indemnización alguna. **DÉCIMA (X- OTRAS CARGAS) 1-** Las expensas comunes ordinarias, los impuestos municipales, provinciales si hubiere y los nacionales, que gravaren el INMUEBLE LOCADO, serán a cargo de la LOCATARIA. **2-** También se obliga a pagar, las tasas de Aguas y Saneamientos Argentinos, las facturas por consumos, de energía eléctrica y gas. **3-** Asimismo pagará el servicio telefónico si solicitare su instalación y se adjudicase en el tiempo de ocupación por la LOCATARIA. **4-** Todas las obligaciones de la LOCATARIA por esta cláusula,

subsistirán hasta la restitución del INMUEBLE LOCADO, con conformidad de la LOCADORA. **5-** Aceptará la LOCATARIA, el sistema de multas y reajustes por los impagos en fecha, de las obligaciones de esta cláusula, sean implantados por el Consorcio de Propietarios o por las prestatarias de los servicios o por los entes recaudadores de gravámenes y si la LOCADORA pagara alguno, la LOCATARIA deberá restituir la misma suma en pesos ... (\$...), más intereses. **6-** La LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA, todos los comprobantes de pago de estas obligaciones, junto al ALQUILER y contra recibo detallado. **UNDÉCIMA (XI- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN) 1-** La LOCATARIA respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio, cuales declara conocer y aceptar. **2-** Declara la LOCATARIA haber visitado el edificio y el INMUEBLE LOCADO, asintiendo los servicios del primero y el perfecto estado del segundo. **DUODÉCIMA (XII- FIADOR) 1-** Afianzando todas las obligaciones contractuales y extracontractuales, que nacieran del presente contrato para la LOCATARIA, hasta la restitución del INMUEBLE LOCADO, con conformidad de la LOCADORA, se constituye como fiador solidario, liso y llano, renunciando a los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el señor..., DNI. ..., domiciliado en ... **2-** Como único titular del dominio perfecto de la propiedad inmueble, ubicada en ..., cuyos datos registrales son, el fiador la afecta a esta fianza y se obliga a no venderla o constituir cualesquiera derechos reales o darla en locación y/o comodato, con contratos a plazos mayores de dos (2) años, hasta la extinción de la fianza. **DECIMOTERCIA (XIII- SUMA DINERARIA EN GARANTÍA) 1-** En garantía del impago de obligaciones de la LOCATARIA y hasta la restitución del INMUEBLE LOCADO y el pago total de las sumas dinerarias a su cargo entrega a la LOCADORA, en depósito la suma de pesos ... (\$...), que recibe la LOCADORA, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Podrá reclamar la LOCATARIA su reintegro total, sin acrecimientos, intereses o reajustes, únicamente cuando hubiere pagado todas sus obligaciones. **3-** Esta suma dineraria en garantía, corresponde al importe de ... (...) meses de ALQUILER. **4-** Queda prohibido a la LOCATARIA, imputarla al pago de alquileres debidos. **DECIMOCUARTA (XIV- DOMICILIOS) 1-** Quedan constituidos a efectos del presente contrato y donde tendrán eficacia todas las Notificaciones, sean extra o judiciales, los domicilios especiales siguientes: *a) La LOCADORA ... b) La LOCATARIA y el fiador en INMUEBLE LOCADO.* **2-** Las partes y el fiador, aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se utilice la carta documento del Correo Oficial y también la entrega de original, contra firma de copia, sin más formalidades, obligándose todos a recibirlas. **DECIMOQUINTA (XV- COMPETENCIA) 1-** Ambas partes y el FIADOR, se someterán a la competencia judicial, de los tribunales ... ordinarios de ... renunciando a cualesquiera otras. **2-** También renuncian al derecho de «recusación sin causa», del juzgado que deba entender, en caso de iniciación de proceso judicial. **DECIMOSEXTA (XVI- RESCISIÓN)** El incumplimiento de cualesquiera obligaciones de la LOCATARIA facultará a la LOCADORA, a rescindir el contrato y pedir desalojo extra o judicial. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- SUSTITUCIÓN DE FIADOR)** En caso de insolvencia manifiesta o fallecimiento del FIADOR la LOCATARIA lo sustituirá contra pedido de la LOCADORA, a satisfacción y en el plazo de quince (15) días corridos, fenecido e incumplido, podrá la LOCADORA a rescindir este contrato por culpa de la LOCATARIA. **DECIMOCTAVA (XVIII- SELLADO)** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ambas partes en mitades y a ese efecto, denuncian como monto imponible \$... **DECIMONOVENA (XIX- DECISIONES POR ESCRITO) 1-** Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos, los realizarán exclusivamente por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualesquiera prórrogas y/o nuevos contratos, sobre esta locación, que no sean escritas y firmadas por las partes obligadas. **2-** El plazo de esta locación fenecerá a las 12:00 horas del día estipulado y la obligación de restituir es automática, definitiva, irrevocable y no admite tipo alguno de demora. **3-** Si la LOCATARIA pretendiese quedarse en el INMUEBLE LOCADO, invocando «locación verbal», prohibida expresamente en esta cláusula, PAGARÁ UNA «CLÁUSULA PENAL», de pesos ... (\$..., EN EFECTIVO ?BILLETES? Y ADEMÁS LAS OTRAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO. **4-** Por la importancia de las obligaciones contraídas en esta cláusula, se destaca y la firman en especial, como prueba de la preferente prudencia, en su lectura y aceptación. LOCADOR ... LOCATARIO ... FIADOR ... **VIGÉSIMA (XX- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto del presente contrato y el Anexo ..., recibiendo un ejemplar cada parte. **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- 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-** La locación por empresas comerciales, aunque sea para vivienda del personal, se considera con destino comercial y está gravada con todas las cargas impositivas (IVA, Sellos o timbres, Ingresos Brutos, etc.). **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.>>>