

Contrato de Locación del Fondo Comercial

CONTRATO DE LOCACIÓN DEL FONDO COMERCIAL. PRELIMINAR (A- *Partes*) Entre el Sr. don ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por una parte, más adelante denominado «LOCADOR» y la persona ... (*física Sr. don ... <DNI. ...>; jurídica ... <datos registrales ...>, representada por ..., en su calidad de ..., según mandato ..., cuya fotocopia certificada se agrega al presente como Anexo ...*), con domicilio en ..., por la otra parte, en adelante denominada «LOCATARIO», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FONDO DE COMERCIO**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes:

PRIMERA (I- Fondo locado) 1- El LOCADOR da en locación al LOCATARIO el fondo de comercio integrado por el negocio de ..., ubicado en ..., que gira comercialmente con el nombre ..., en adelante denominada «Fondo Locado». **2-** Se entrega en ... (*buen, excelente; regular*) estado de conservación junto a sus muebles, útiles e instalaciones 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 a partir del día .../.../... y finalizando el .../.../..., a la hora 12:00 (A.M.), sin obligación del LOCADOR de notificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá el Fondo Locado sin notificación ni interpelación algunas, caso contrario pagará como alquileres la cantidad de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, hasta la devolución del Fondo Locado al LOCADOR, en perfectas condiciones y con su conformidad.

TERCERA (III- Objeto locativo) 1- El Fondo Locado exclusivamente podrá destinarlo el LOCATARIO, a continuar y proseguir las actividades comerciales, que se desarrollaban en el local ubicado en ..., tomado a su vez en locación de ..., sustituyendo al inquilino o locatario anterior de esa propiedad y en su misma calidad, hasta la fecha .../.../... cuando fenecerá ese contrato, cuyas cláusulas se dan por reproducidas en el presente y que firmado por el propietario de la finca y el LOCATARIO, se agrega al presente como Anexo ... **2-** Queda prohibido cambiar el objeto declarado o destino y cualesquiera sublocaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título, aún esporádica o fugazmente. **3-** El simple incumplimiento por el LOCATARIO de las obligaciones de 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 obligado al pago de los alquileres pendientes hasta la finalización del plazo contractual o cuando restituyera el Fondo Locado al LOCADOR si fuera posterior.

CUARTA (IV- Alquiler). 1- El alquiler será de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> mensuales y pagadero por período ... (*adelantado; vencido*), del día ... al ... de cada mes, en ..., o donde el LOCADOR indicare, en el horario de 00:00 a 00:00. **2-** Los alquileres se cancelarán en efectivo («dólares billete») de los Estados Unidos de América, que el LOCATARIO declara poseer. **3-** Si al momento de cancelar los alquileres el LOCATARIO por cualesquiera causas, careciese de los dólares que tenía para el alquiler y hubiera en ese momento restricciones cambiarias que impidiesen comprar dólares, pagará entregando al LOCADOR la suma de dinero equivalente en pesos (\$) necesaria para comprar bonos de la deuda externa pública de Argentina, cotizables en ... (*dólares; euros; yenes; otras divisas*), en cantidad suficiente para adquirir, libre de gastos, en el mercado de ... (*Frankfurt, Ginebra, Londres, Montevideo; Nueva York, ...*) la suma de dólares correspondientes al alquiler que deba pagar, según cotización publicada en los diarios ... (*Ámbito Financiero; Clarín; El Cronista; El Día; Infobae; La Nación; etc.*), 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- Queda prohibido alterar o modificar el Fondo Locado. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera averías, aunque sean necesarias y/o urgentes y las asume y renuncia al derecho de repetir y/o retener contra el LOCADOR por mejoras. **3-** Las que eventualmente hiciera, si las aceptare el LOCADOR, quedarán en beneficio del Fondo Locado y sin indemnización alguna.

SEXTA (VI- Inventario y tasación) 1- A la fecha de entrega de la posesión las partes firmarán un detalle con la tasación de las cosas que se entregan e integran el Fondo Locado. **2-** Queda el LOCATARIO autorizado por el Fiador Sr ..., para recibir el Inventario y Avalúo y firmarlo él únicamente pero en nombre de ambos. **3-** El LOCATARIO restituirá todos los muebles, útiles e instalaciones en el estado consignado en Inventario y Avalúo que integrará este contrato, como Anexo ...

SÉPTIMA (VII- Cargas fiscales) El LOCATARIO se registrará ante todos los órganos de fiscalización y pagará todas las ... (*aranceles, aportes, contribuciones, impuestos, tasas y tributos*), sean municipales, provinciales o nacionales que gravaren la actividad a desarrollar.

OCTAVA (VIII- Telefonía). 1- El Fondo Locado 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-** En virtud de integrar especialmente el Fondo Locado sus números telefónicos, cuando por culpa del

LOCATARIO se perdiere alguna línea o servicio telefónico 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 absolutamente liberado de toda responsabilidad por daños o perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas o bienes como consecuencia de hechos derivados del Fondo Locado y cualesquier accidentes o siniestros ante toda causa. **2-** El LOCATARIO asume el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, tanto sea transitoria como excepcionalmente, depositar materiales con taminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos junto a los del Fondo Locado. **DÉCIMA (X- Inspecciones)** Personalmente o con quien designe, el LOCADOR podrá inspeccionar el Fondo Locado en los días hábiles y durante el horario de 00:00 a 00:00, sin prenotificación al LOCATARIO. **UNDÉCIMA (XI- Seguro)** **1-** El LOCATARIO se obliga a tomar en alguna de las compañías aseguradoras ..., una cobertura contra los riesgos ... del Fondo Locado, por un capital de EUA\$... y daños a terceros por \$... **2-** La póliza se mantendrá hasta la restitución del Fondo Locado y endosarla a favor del LOCADOR, entregándosela como fecha tope el ... **DUODÉCIMA (XII- Incumplimientos)** **1-** Caerá en mora el LOCATARIO al incumplir sus obligaciones automáticamente y sin preinterpelación. **2-** Todo incumplimiento del LOCATARIO facultará al LOCADOR a rescindir el presente contrato, habilitándolo a cobrar las ?cláusulas penales? y/o daños y perjuicios. **3-** El impago en plazo del alquiler obligará a pagar al LOCADOR un interés resarcitorio por el monto debido; igual al cobrado por los bancos privados o públicos de primera línea ... (*Bancor; BBVA Francés; Bisel; Citibank; Ciudad; Comafi, Credicoop; de Mendoza; de Santa Fe; Galicia; Hipotecario; HSBC; Industrial and Commercial Bank of China; Itaú; Macro; Nación; Patagonia; Piano; Provincia de Buenos Aires; Regional de Cuyo; Santander Rio; Supervielle; Tucumán; ...*), por descubiertos en cuenta corriente en 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 matriculado. **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. **3-** El LOCADOR solo la reintegrará contra la restitución del Fondo Locado al finiquito y total cumplimiento por el LOCATARIO. **B) FIADOR.** **1-** Afianzando las obligaciones del LOCATARIO derivadas del presente contrato y hasta la restitución del Fondo Locado con conformidad del LOCADOR, junto a la responsabilidad civil hacia terceros, 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 fincas (*propiedades inmueble*) siguientes: **I) ...; II) ...** **2-** Entrega fotocopias de sus títulos y originales de los informes de dominio e inhibiciones, que se agregan firmados por las partes a este contrato como Anexo ... **3-** Se obliga a no venderlas, ni constituir algún derecho real o afectarlas como «Bien de Familia» o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial. **4-** En caso de incapacidad o insolvencia parcial o total del fiador el LOCATARIO lo sustituirá en el plazo máximo de diez (10), sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR, por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido. **DECIMOCUARTA (XIV- Abandono o depósito a terceros)** El único instrumento para acreditar la restitución del Fondo Locado, será el dado por el LOCADOR. **DECIMOQUINTA (XV- Locación inmobiliaria)** La relación del LOCATARIO con el propietario del inmueble asiento del Fondo Locado, es ajena al vínculo con el LOCADOR, pero su incumplimiento con el primero, autorizará al último a rescindir este contrato. **DECIMOSEXTA (XVII- Mercaderías)** **1-** Todas las mercaderías actualmente en poder del LOCADOR, las entregará al LOCATARIO en consignación para su venta, de acuerdo a las condiciones ... **2-** Cualesquier incumplimientos del LOCATARIO tendrá las mismas sanciones que los del Fondo Locado. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- Sellado o timbrado fiscal y registraciones)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ... **2-** Las partes denuncian un monto contractual de \$... **3-** Quedan declarados por las partes las inscripciones tributarias y previsionales siguientes ... **DECIMOCTAVA (XVIII- Constitución de domicilios)** Para cualesquiera Notificaciones las partes y el fiador constituyen los domicilios: *a) el LOCADOR en, ...; b) el LOCATARIO en, ...; c) el Fiador en, ...;* donde todas serán eficaces. **DECIMONOVENA (XIX-Competencia judicial)** Ante un litigio (*proceso judicial*) las partes y el fiador acuerdan la competencia de los tribunales ... con jurisdicción en ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **VIGÉSIMA (XX- Firmas y recepción de instrumentos)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares de este contrato y de los ... anexos que actualmente lo integran y conforman, de igual tenor y a similar 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 .. <<<**NOTAS: 1- El CCyC, art. 1221, faculta al locatario para resolver anticipadamente el contrato de**

locación, luego de transcurridos los primeros seis (6) meses del plazo contractual, con un aviso por medio fehaciente (sin preaviso o aviso anticipado con plazo legal) e indemnizando al locador, con el equivalente a uno y medio (1,5) meses de alquiler si rescinde durante el primer (1er.) año y de un (1) mes pasado dicho lapso, así dice el art. 122- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso; b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler. 2- Convendrá certificar las firmas del locatario y fiador, para tener expedita la vía ejecutiva y trabar medidas cautelares (embargo) contra éstos, sin necesidad de reconocimiento previo. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>