

## Convenio de Desocupación Locativo Inmobiliario Condonando Alquileres, Reintegrando el Depósito y con Cláusula Penal Ante falta de entrega

Convenio de desocupación locativo inmobiliario condonando alquileres, reintegrando el depósito y con ?cláusula penal? ante inentrega

### CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE INMUEBLE EN LOCACIÓN

**PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por una parte, en adelante denominado «LOCADOR» y el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por la otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este *CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE FINCA DADA EN LOCACIÓN*, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes:

**PRIMERA (I- OCUPACIÓN)** El LOCATARIO ocupa la finca (*propiedad inmueble*) ubicada en ..., en adelante denominada «FINCA LOCADA», desde la fecha 00/00/.. en calidad de locatario, por el Contrato de Locación celebrado el día 00/00/..

**SEGUNDA (II- ACUERDO) (II- ACUERDO)** El LOCATARIO deseaba ejercer su derecho de resolución anticipada del contrato (*artículo 1221 del Código Civil y Comercial*), por lo cual remitió al LOCADOR notificación por carta documento del Correo Oficial N°..., fechada .../.../.. y, el LOCADOR que se cumpliera totalmente el plazo contractual, habiéndose resuelto finalizar la controversia mediante este convenio transaccional, con beneficios para ambas partes.

**TERCERA (III- DESOCUPACIÓN) 1-** El LOCATARIO desocupará totalmente la FINCA LOCADA y la reintegrará desocupada y libre de toda ocupación propia o de terceros al LOCADOR y bajo acta de constancia, el día ... (...) de ... de 20... a las 00,00 horas, en ... estado de aseo y conservación, con todas las mejoras o cosas que figuran en el Inventario (*Anexo ... del Contrato de Locación*). **2-** Si no desocupara la FINCA LOCADA de acuerdo a lo aquí convenido, el LOCATARIO pagará una ?Cláusula Penal? por la suma de PESOS ... (\$...), por día y en favor del LOCADOR, que se devengará automáticamente sin necesidad de interpelación alguna y por el simple vencimiento del plazo, cuyo pago podrá ser exigido por «el procedimiento judicial ejecutivo» sin perjudicar los demás derechos del LOCADOR, como iniciar juicio de desalojo, daños y perjuicios, etc.

**CUARTA (IV- REINTEGRO DEL DEPÓSITO)** En el acto de desocupación el LOCADOR reintegrará al LOCATARIO la suma PESOS ... (\$...), que recibiera como Depósito en Garantía de la Locación.

**QUINTA (V- CONDONACIÓN DE ALQUILERES)** Sólo al cumplir el LOCATARIO exactamente este convenio, el LOCADOR le condonará la deuda acumulada de alquileres por los meses de ...(*enero; febrero; marzo; abril; mayo; junio; julio; agosto; septiembre; octubre; noviembre; diciembre*) de .., que dan un total de la suma de PESOS ... (\$...) y los intereses ya devengados por el impago en término.

**SEXTA (VI- FIADOR)** Participa de este acto el ?fiador principal pagador? del LOCATARIO, en adelante denominado ?FIADOR? quién asiente lo convenido y ratifica su fianza firmando al pie.

**SÉPTIMA (VII- HOMOLOGACIÓN) 1-** Cualesquiera firmantes podrán peticionar judicialmente la homologación del presente convenio y requerir cuanta medida conservatoria pertinente le convenga en pro de su cumplimiento. **2-** El LOCADOR podrá requerir el lanzamiento anticipado para ser efectivizado en la fecha pactada para desocupar.

**OCTAVA (VIII- OCUPACIONES)** Respecto a la ocupación actual por terceros o sus cosas de la FINCA LOCADA, deja constancia el LOCATARIO que no hay otros ocupantes.

**NOVENA (IX- ESTADO AL REINTEGRO)** Sobre el estado de conservación y mantenimiento de la FINCA LOCADA a su oportuna restitución las partes aclaran ...

**DÉCIMA (X- DOMICILIOS)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este convenio las partes y el fiador constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** LOCADOR en ...; **b)** LOCATARIO en ...; **c)** FIADOR en ...; donde serán eficaces todas las que se realicen.

**UNDÉCIMA (XI- COMPETENCIA JUDICIAL)** En caso de litigio las partes y el FIADOR se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales civiles de ..., renunciando a cualesquier otras que pudiera corresponderles.

**DUODÉCIMA (XII- RECUSACIÓN)** Las partes renuncian al derecho procesal de «recusación sin causa» del juez que deba conocer en caso de litigio.

**DECIMOTERCIA (XIII- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se firman ... (...) ejemplares iguales de este convenio y se entregan al LOCADOR ..., al LOCATARIO ... y al FIADOR ..., quiénes los reciben de conformidad.

**DECIMOCUARTA (XIV- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ..., a los ... días del mes de ... del año de ..

<<<**NOTAS:** 1- Por celeridad procesal ante la eventual homologación judicial previa a la ejecución, convendrá certificar la firma del locatario por notario en el acto de suscripción. 2- Deben considerarse como presupuestos para la eficacia del convenio, que se

*haya firmado ya estando el locatario en la tenencia del inmueble arrendado, que sea de fecha posterior al contrato de locación y que el locatario haya obtenido alguna ventaja al suscribirlo. 3- El CCyC no reglamenta los ?convenios de desocupación? por tanto pierden su eficacia.>>>*