

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 petitionar 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.>>>