

Contrato De Locación Para Local U Oficina Comercial En P.h

CONTRATO DE LOCACIÓN PARA LOCAL U OFICINA COMERCIAL EN P.H.__ (CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA) **PRELIMINAR** (A- Partes) Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., por una parte, más adelante denominado «LOCADOR» y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), con domicilio en ..., por la otra parte, en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA EN PROPIEDAD HORIZONTAL DESTINADA A ... (OFICINA, LOCAL) COMERCIAL**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes: **PRIMERA (I- Finca locada) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la finca (propiedad inmueble) designada como unidad ..., del edificio ubicado en ..., en adelante denominada «UNIDAD LOCADA». **2-** Se entrega en ... (buen, excelente; regular) estado de conservación 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 la vigencia a partir del día .../.../... y finalizando el .../.../..., a la hora 12:00 (A.M.), sin obligación de prenotificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo la UNIDAD LOCADA se restituirá sin interpelación alguna, caso contrario pagará como alquileres la cantidad de pesos ... (\$...) por día, hasta restituirse la UNIDAD LOCADA en perfectas condiciones y con la conformidad del LOCADOR. **TERCERA (III- Objeto locativo) 1-** La UNIDAD LOCADA sólo podrá destinarse a ..., absoluta y exclusivamente. **2-** Está prohibido cambiar el objeto declarado o destino locativo y cualesquiera sublocaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título y el uso de la UNIDAD LOCADA como vivienda aún esporádica o fugazmente. **3-** El simple incumplimiento por el LOCATARIO de esta cláusula, habilitará la rescisión contractual en favor del LOCADOR y además durante la transgresión le pagará una ?cláusula penal? diaria por ... pesos ... (\$...). **4-** Si por culpa del LOCATARIO este contrato se rescindiere, igualmente pagará los alquileres pendientes hasta la finalización del plazo contractual o cuando restituyera la UNIDAD LOCADA al LOCADOR si fuera posterior. **CUARTA (IV- Alquiler). 1-** El alquiler mensual será de pesos ... (\$...), pagadero adelantado del día ... al ... de cada mes, en el domicilio ... o donde el LOCADOR indicare, en el horario 00:00 a 00:00. **2-** La falta de pago en plazo de un (1) mes de 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-** Quedan prohibidas las mejoras y/o modificar la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera averías, aunque sean necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** El LOCATARIO renuncia a todo derecho de repetición y/o retención contra el LOCADOR por mejoras y las que eventualmente hiciera, si las aceptare el LOCADOR, quedarán en beneficio de la UNIDAD LOCADA desde su construcción y sin indemnización alguna. **SEXTA (VI- Inventario y tasación) 1-** Las partes inventariarán un detalle con tasación de las cosas incorporadas separables o no, que se entregan con la UNIDAD LOCADA. **2-** El LOCATARIO restituirá todo en estado similar al recibido, consignándose en un Inventario y Avalúo que integrará este contrato, como Anexo ... **SÉPTIMA (VII- Demás pagos a cargo del LOCATARIO) 1-** Integrarán el alquiler y pagará el LOCATARIO todas las ... (contribuciones, impuestos, tasas y tributos), sean municipales, provinciales o nacionales que gravaren la UNIDAD LOCADA, durante el plazo contractual o de ocupación si fuese mayor; también pagará las facturas por servicios de ... (agua corriente y desagües cloacales; electricidad, gas natural; ...) y las «expensas comunes» de la Propiedad Horizontal, incluyendo ... (...ordinarias, extraordinarias, «fondo de reserva»). **2-** El LOCATARIO las requerirá cuando no las recibiere y pagará, entregando inmediatamente al LOCADOR contra recibo, todos los comprobantes o facturas, por tributos o impuestos, tasas o contribuciones y servicios, cancelados en los plazos del primer vencimiento. **3-** Como todas integran el alquiler, el impago a cualesquiera de ellos tendrá sus mismas penalidades. **4-** El locatario gestionará y solventará inmediatamente la facturación a su nombre (titularidad) de los servicios o provisiones (agua y desagües cloacales, cable «modem», electricidad, fuerza motriz <electricidad trifásica>, gas, telefonía, etc.). **OCTAVA (VIII- Telefonía). 1-** La UNIDAD LOCADA incluye el/los servicios de telefonía con el/los número/s ... y ..., más los aparatos telefónicos e instalaciones siguientes: ... **2-** Pagará el LOCATARIO este/os servicio/s, con las mismas condiciones y penalidades de la cláusula «séptima». **3-** Cuando por culpa del LOCATARIO se perdiera/n alguna de la/s línea/s o servicio/s telefónico/s pagará una ?cláusula penal? al LOCADOR por la suma de pesos ... (\$...), por cada una de ellas. **NOVENA (IX- Liberación de responsabilidad) 1-** El LOCADOR 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-** Ratifica el LOCATARIO que asume absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la UNIDAD LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. **DÉCIMA (X- Seguro)** **1-** El LOCATARIO tomará en compañía aseguradora de primera línea, una cobertura contra los riesgos ... de la UNIDAD LOCADA más sus instalaciones, por un capital de \$... y daños a terceros por \$... **2-** La póliza se mantendrá durante el plazo contractual y más, hasta restituir la UNIDAD LOCADA y endosarla a favor del LOCADOR y entregándosela como fecha tope el .../20?

UNDÉCIMA (XI- I

nspecciones) Personalmente o por medio de quien designe, el LOCADOR podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA en los días hábiles y durante el horario 00:00 a 00:00, sin prenotificación al LOCATARIO. **DUODÉCIMA (XII- Incumplimientos)** **1-** La caída en mora del LOCATARIO por incumplir sus obligaciones será automática e innecesaria la preinterpelación. **2-** Todo incumplimiento del LOCATARIO facultará al LOCADOR a rescindir el presente contrato y lo habilitará a cobrar las cláusulas penales? y/o daños y perjuicios. **3-** Ante el impago en plazo del alquiler o demás obligaciones dinerarias del LOCATARIO, pagará 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; ...*), establecidos en el país 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 ... (\$...), 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 u otras obligaciones devengadas durante el plazo contractual. **3-** El LOCADOR solo estará obligado a devolverla contra la restitución de la UNIDAD LOCADA al finiquito y total cumplimiento por el LOCATARIO de sus obligaciones. **B) GARANTÍA INMOBILIARIA.** **1-** También y respondiendo ante el incumplimiento de sus obligaciones, debiendo mantener la titularidad del dominio a su nombre, no constituir derechos reales, ni «Bien de Familia» o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial, el LOCATARIO afecta como garantía las fincas (*propiedades inmueble*) siguientes: *I) ...; II) ...* **2-** Los títulos de propiedad en fotocopias certificadas por escribano público y originales de los certificados de dominio e inhibiciones, firmados por las partes, se agregan como Anexo ... al presente contrato. **C) FIADOR.** **1-** Afianzando las obligaciones del LOCATARIO nacidas o que deriven del presente contrato, sean extra o contractuales y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y extinción de sus obligaciones con conformidad del LOCADOR, abarcando también la responsabilidad civil hacia terceros y asumiendo como Fiador Principal Pagador con los alcances del codeudor solidario, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el Sr. ... (*DNI. ... y CUIT./CUIL. ...*), con domicilio real en ..., quien declara ser titular del dominio de las fincas (*propiedades inmueble*) siguientes: *I) ...; II) ...* **2-** Entrega fotocopias de sus títulos dominiales y originales de los informes de dominio e inhibiciones, que se agregan firmados por las partes a este contrato como Anexo ... **3-** Declara afectarlas y se obliga a no venderlas, ni constituir cualesquiera derechos reales o instituir las 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) días, sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR, por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido. **DECIMOCUARTA (XIV- Abandono o depósito de llaves)** El único instrumento válido para acreditar fehacientemente la restitución de la UNIDAD LOCADA, será el emanado exclusivamente del LOCADOR. **DECIMOQUINTA (XV- Oralidad)** **1-** Para las relaciones interpartes queda totalmente desechada en forma definitiva e irrevocable la forma oral o verbal, «de palabra» o «de hecho», más la prohíben para cualesquiera estipulaciones contractuales. **2-** Si el LOCATARIO desconociera esta pacto y lo violara pagará una «cláusula penal» de pesos ... (\$...), a favor del LOCADOR. **DECIMOSEXTA (XVI- Sellado o timbrado fiscal)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ... **2-** Las partes denuncian la suma de \$... como monto contractual. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- Domicilios)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas del presente contrato, las partes y el fiador constituyen los domicilios especiales siguientes: *a)* el LOCADOR en, ...; *b)* el LOCATARIO en, ... (*la UNIDAD LOCADA*); *c)* el Fiador en, ... (*la UNIDAD LOCADA*); donde tendrán eficacia todas las que se realicen. **DECIMOCTAVA (XVIII- Competencia judicial)** Ante un litigio (*proceso judicial*) las partes y el fiador acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los tribunales ... con jurisdicción en ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **DECIMONOVENA (XIX- Firmas y recepción de instrumentos)** Se firman ... (...) juegos de

ejemplares de este contrato y de los ... anexos que lo integran y conforman, de igual tenor y a similar efecto, recibiendo el LOCADOR ... juegos de ejemplares, el LOCATARIO ... y el Fiador ... **VIGÉSIMA** (XX- Lugar y fecha) Celebrado en ... (lugar), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- El plazo mínimo legal son 2 años (art. 1198 CCyC) y el máximo 50 años (art. 1197 CCyC), salvo los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado (art. 1199 in fine, CCyC). 2- El CCyC, art. 1221 faculta la resolución anticipada del locatario luego del 6º mes, con simple aviso (no hay preaviso con anticipación de días o meses) e indemnización de 1½ meses de alquiler cuando rescinde en el primer < i>año y de 1 mes después. 3- Convendrá certificar las firmas del locatario y fiador, para ante incumplimientos tener expedita la vía ejecutiva y trabar medidas cautelares (embargo) contra ellos, sin necesidad de reconocimiento previo. 4- 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 fuera por otras cargas consideradas como tales (aguas y desagües cloacales, expensas comunes PH, impuesto Inmobiliario, servicios o provisiones especiales, tasas de ABL, etc.).>>>