

Contrato De Locación Para Finca Amoblada (casa, Departamento, Edificio, Local, Galpón, Oficina, Etc.)

CONTRATO DE LOCACIÓN PARA FINCA AMOBLADA (CASA, DEPARTAMENTO, EDIFICIO, LOCAL, GALPÓN, OFICINA, ETC.)__ (CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA DE FINCA) **Preliminar (A- Partes)** Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., por una parte, adelante denominado «LOCADOR» y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., por la otra, en adelante denominado «LOCATARIO», respectivamente, celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA TIPO** ... (...<VIVIENDA EN DEPARTAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CASA; DEPÓSITO, FÁBRICA, GALPÓN, LOCAL COMERCIAL, TALLER, OFICINA ADMINISTRATIVA, ...> **AMOBLADA**), sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes: **Primera (I- Objeto) 1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la ... (unidad ... <piso ..., departamento ...>, del edificio en P.H. ubicado en ...; propiedad tipo ... ubicada en ...>), más adelante denominada «FINCA LOCADA». **2-** La FINCA LOCADA está compuesta principalmente por las sectores siguientes: ...(ambientes; baños; cocina; espacios; naves; playas; salones; etc.) **3-** Además se entrega con todo su mobiliario, según el detalle ...(insertadas; a insertar) en el Inventario y Avalúo, que ... (firman las partes y se agrega; firmarán las partes contra entrega de la FINCA LOCADA y se agregará) al presente contrato integrándolo contrato como Anexo ... **4-** Tanto la FINCA LOCADA como sus accesorios y mobiliario se entregarán en perfecto estado de conservación y funcionamiento, con todas sus instalaciones. **5-** Al restituirla devolverá el LOCATARIO todo en similar estado al recibido, salvo deterioros con el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. **Segunda (II- Destino) 1-** La FINCA LOCADA sólo podrá destinarse a ... **2-** Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino. **3-** Caso contrario responderá con una ?cláusula penal? de pesos ... (\$...), por cada violación a ésta. **Tercera (III- Alquiler)** El alquiler mensual será pesos ... (\$...), a pagarse por período adelantado, del ... al ... de cada mes, en la dirección ... o en cualquiera otra a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00. **Cuarta (IV- Demora)** Ante el impago en plazo del alquiler, el LOCATARIO pagará al LOCADOR una ?cláusula penal? de pesos ... (\$...) por cada día de demora y habilitará al segundo a incoar acción de desalojo, preintimación a pagar la suma adeudada en el plazo de diez (10) días corridos. **Quinta (V- Plazo) 1-** El plazo total de este contrato, será de ... (...) meses, comenzando el .../.../.. y finalizando el .../.../.., a las 12:00 horas (A.M.), sin obligación de notificar que fenece. **2-** Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO restituir la FINCA LOCADA, sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR, como ?cláusula penal? la cantidad de pesos ... (\$...) por día, exigible por adelantado y hasta la devolución de la FINCA LOCADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La ?cláusula penal? por irrestitución de la FINCA LOCADA, es independiente de la obligación de pagar el alquiler y del derecho de accionar, que tendrá el LOCADOR singular o pluralmente, por incumplimientos del LOCATARIO. **4-** En todos los casos de incumplimientos de obligaciones con plazo, la caída en mora será automática, sin necesidad preinterpelación alguna. **5-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto y liquidación por contador matriculado, certificando el monto de la ?cláusula penal? que corresponda. **Sexta (VI- Intereses) 1-** Los pagos fenecido el plazo devengarán un interés acumulativo, en calidad de punitorio, con capitalización semestral y cuya tasa flotante se fijará el primer día hábil de cada semana. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado por el Banco de la Nación Argentina o el reemplazante, en sus tasas activas para descubiertos en cuenta corriente ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a cada período, serán las del inmediato anterior. **Séptima (VII- Mejoras) 1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras en la FINCA LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de pagar cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** También el LOCATARIO pagará la reparación (el arreglo) de todas las averías que acaecieren, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la FINCA LOCADA, sin indemnización alguna. **Octava (VIII- Daños) 1- 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 FINCA LOCADA materiales

contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. **Novena (IX- Cargas) 1-** Queda a cargo del LOCATARIO el pago de las obligaciones siguientes: *a)* las «expensas comunes» de la propiedad horizontal, tanto (*ya sean*) ... (ordinarias, extraordinarias, fondo de reserva); *b)* las contribuciones, impuestos, tasas y tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la FINCA LOCADA y la actividad a desarrollar; *c)* las tasas o consumos, por servicios de agua corriente y desagües cloacales; *d)* los servicios de electricidad, gas y telefonía los gestionará el LOCATARIO ante las empresas prestadoras, para que sean facturados a su nombre. **2-** La FINCA LOCADA tiene el servicio telefónico N°... y si por culpa del LOCATARIO se perdiera esta línea pagará al LOCADOR y como ?cláusula penal?, la suma de pesos ... (\$...). **3-** Todas las obligaciones del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la FINCA LOCADA con la conformidad del LOCADOR. **4-** Aceptará el LOCATARIO los sistemas punitivos de la morosidad por los impagos en plazo, que sean implantados por el Consorcio de Propietarios, por las prestadoras de servicios o entes recaudadores de tasas y gravámenes. **5-** Si el LOCADOR pagare alguno, el LOCATARIO le reintegrará el monto convertido a dólares del día que pagó el primero. **6-** Sobre ese monto se aplicará un interés mensual, del doble de las tasas activas para descubiertos en cuenta corriente, cobradas por el Banco de la Nación Argentina. **7-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes del pago de estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, caso contrario se considerará impago. **Décima (X- Depósito en garantía) 1-** Para garantizar el pago inmediato de obligaciones del LOCATARIO y hasta restituir la FINCA LOCADA y las sumas dinerarias a su cargo, éste entrega al LOCADOR en calidad «Depósito Dinerario en Garantía», la cantidad de pesos ... (\$...), que no devengará intereses y es recibida por el segundo, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Tendrá derecho el LOCADOR a retener del Depósito de Dinerario Garantía, las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. **3-** Se prohíbe al LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución pacífica de la FINCA LOCADA. **Undécima (XI- Fiador) Asume como Fiador Principal Pagador** (sin los beneficios de excusión y división), el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., titular del ... (...) por ciento del dominio de las fincas ..., por todas las obligaciones que el LOCATARIO o nazcan derivadas de esta Locación y hasta su restitución al LOCADOR y pagadas todas sus deudas. **Duodécima (XII- Constitución de domicilios) 1-** Quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las Notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, que seguidamente se establecen: *a)* El LOCATARIO en la FINCA LOCADA; *b)* El LOCADOR en ... **2-** Las partes aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se use la carta documento del Correo Oficial y/o la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades y con obligación recíproca de recibirlas. **Decimotercia (XIII- Litigio) 1-** Para el caso de litigio (*proceso judicial controvertido*), ambas partes se someterán a la competencia judicial, de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba entender, en caso de litigio. **Decimocuarta (XIV- Sellado o timbre) 1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ...(el LOCADOR; el LOCATARIO; las partes en mitades; ...). **2-** Ambas partes denuncian un monto contractual de \$... **Decimoquinta (XV- Firmas e Instrumentación) Se firman ... juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato y el Anexo ..., recibiendo un ejemplar cada parte. Decimosexta (XVI- Lugar y fecha) Celebrado en ... (lugar), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Dice el CCyC: art. 1- Plazo máximo. El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio. art. 1- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1 El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa. art. 1- Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: *a)* sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; *b)* habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines; *c)* guarda de cosas; *d)* exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a 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. 2- El CCyC, art. 1221 faculta la resolución anticipada del locatario luego del 6° mes, con aviso (no preaviso con anticipación mínima o predeterminada) e indemnización de 1½ meses de alquiler cuando resuelve en el primer año y de 1 mes si lo hace después.>>>**