

Convenio De Renuncia Del Locatario (con Beneficio) Al Plazo Mínimo Locativo (asiente Fiador)

CONVENIO DE RENUNCIA DEL LOCATARIO (CON BENEFICIO) AL PLAZO MÍNIMO LOCATIVO (ASIENTE FIADOR).__ (CONVENIO DE RENUNCIA AL PLAZO MÍNIMO LOCATIVO) **Preliminar (A- PARTES)** Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por una parte, en adelante denominado «LOCADOR» y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por la otra parte, en su calidad de locatario y en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este **CONVENIO DE RENUNCIA AL PLAZO MÍNIMO LOCATIVO DE FINCA DESTINADA A** ..., sujeto a las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes: **Primera (I- OCUPACIÓN)** El LOCATARIO detenta la propiedad inmueble ubicada en ..., desde la fecha .../.../..., en calidad de locatario, según contrato ..., de fecha .../.../... **Segunda (II- ACUERDO)** Entre ambas partes se está discutiendo la permanencia temporal del LOCATARIO en la propiedad inmueble, habiéndose resuelto de común acuerdo finalizar esta controversia mediante este Convenio de Desocupación. **Tercera (III- RENUNCIA Y DESOCUPACIÓN) 1-** Manifiesta el LOCATARIO que renuncia al plazo mínimo legal de dos (2) años que le otorga el artículo 1198 del Código Civil y Comercial y que desocupará totalmente esta propiedad inmueble y la restituirá desocupada y libre de toda ocupación propia o de terceros al LOCADOR bajo acta de constancia, el día .../.../..., a las 00:00 horas (A.M./P.M.) en perfecto estado de aseo y conservación, con todas las mejoras recibidas o cosas que figuren en el ?inventario? anexo del Contrato de Locación. **2-** En caso contrario y de no desocuparla según el presente convenio, habrá una ?cláusula penal? por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, en favor del LOCADOR, que se devengará automáticamente, sin necesidad de interpelación alguna y por el simple vencimiento del plazo y cuyo pago podrá ser exigido por «el procedimiento judicial ejecutivo», sin perjuicio a los demás derechos del LOCADOR, como iniciar Juicio de Desalojo, daños y perjuicios, etc. **Cuarta (IV- BENEFICIO DE REINTEGRO)** Al cumplir exactamente este Convenio de Desocupación el LOCADOR reintegrará la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que según el Contrato de Locación (*cláusula* ...) el LOCATARIO entregó como Depósito de Garantía. **Sexta (VI- CONDENA DE FUTURO)** El LOCADOR podrá requerir el lanzamiento o desocupación anticipada (*condena de futuro*) para ser diligenciado en la fecha convenida de desocupación. **Séptima (VII- ESTADO ACTUAL DE LA FINCA)** A todos los efectos las partes certifican que el estado de mantenimiento actual de las finca es ... (*describir el estado de conservación, faltantes y averías*). **Octava (VIII- CONSUMOS)** Respecto a los consumos de ..., el estado actual de las cuentas y lo que se cumplimentará y exhibirá al desalojar se acuerda: ... **Novena (IX- DOMICILIOS)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas del presente convenio, las partes y el fiador constituyen los domicilios especiales siguientes: a) LOCADOR ...; b) LOCATARIO ...; c) Fiador ...; donde serán eficaces todas las que se cursen. **Décima (X- COMPETENCIA JUDICIAL)** Para el caso de litigio (*estar en proceso judicial*) las partes se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales civiles ... ordinarios de ..., renunciando a cualesquier otros que pudieran corresponderles. **Undécima (XI- RECUSACIÓN)** Las partes renuncian al derecho procesal de «recusación sin causa» del juez que deba conocer en caso de litigio. **Duodécima (XII- FIRMAS E INSTRUMENTOS)** Se firman ... ejemplares, de ... cláusulas en ... fojas y quedan en poder de ..., quiénes los reciben. **Decimotercia (XIII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ...(lugar), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- El ?convenio de desocupación? se celebraba aplicando analógicamente el art. 47 de la ley 2342, hoy derogada por el CCyC (salvo su art. 6°). 2- En su alusión a la renuncia ?desocupación? anticipada (antes de cumplir el plazo mínimo legal de 2 años) del locatario dice el CCyC, 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. 3- A efectos de resguardo y para evitar disímiles interpretaciones judiciales convendrá que suscriba este acto el fiador. 4- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>