

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

CONVENIO DE RENUNCIA DEL LOCATARIO (SIN 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. **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- 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, luego de deducido en el monto de indemnización que corresponda al LOCADOR por la resolución anticipada del artículo 1221 del Código Civil y Comercial. **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. 6º). 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 . art. 122- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso; b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler. 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?.>>>