

## Estipulaciones Contractuales Generales y Especiales (abandono, Alquiler Canon Cuotativo, Exclusión de Verbalidad, Habilitación...)

**ESTIPULACIONES CONTRACTUALES GENERALES Y ESPECIALES** (ABANDONO; ALQUILER <CANON CUOTATIVO>; EXCLUSIÓN DE VERBALIDAD; HABILITACIÓN; INTANGIBILIDAD DEL ALQUILER; INVENTARIO; LETREROS O CARTELES; MEJORAS; MODIFICACIONES; RESOLUCIÓN ANTICIPADA; RESPONSABILIDAD; SEGURO; ...) \_\_\_ ... **CLÁUSULAS** ... a) ... (PLAZO) **1-** El plazo total e improrrogable del presente contrato será de dos (2) años, comenzando a partir del día ... (...) del mes de ... del año .. y finalizando el día ... (...) del mes de ... del año .., a las 12:00 horas (A.M.), sin obligación del LOCADOR de notificar que fenece (*finaliza*). **2-** Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA sin necesidad de interpelación alguna, caso contrario pagará como alquiler (*canon cuotativo*), la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, hasta la devolución de la UNIDAD LOCADA al LOCADOR, en perfectas condiciones y con su conformidad absoluta. **3-** Como el alquiler se pacta por períodos mensuales, las fracciones de mes se computarán y pagarán como mes completo. b) ... (DESTINO) **1-** La UNIDAD LOCADA solo podrá destinarse a ... **2-** Queda absolutamente vedado (*prohibido*) todo cambio de destino u objeto locativo. **3-** Están prohibidos el cambio del rubro comercial por el de vivienda, también el destino mixto (*comercial y vivienda*) y cualesquiera sublocaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título, así sea mediante la constitución con terceros, de una sociedad comercial típica o atípica, regular o irregular (*de hecho*), que tenga domicilio en la UNIDAD LOCADA o desarrolle sus actividades comerciales en la misma. **4-** El incumplimiento por el LOCATARIO de las obligaciones asumidas en esta cláusula, habilitará la rescisión del presente contrato en favor del LOCADOR y también mientras continúe la transgresión, al cobro de una ?cláusula penal? diaria, por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **5-** Si este contrato se rescindiere por culpa del LOCATARIO, igualmente quedará obligado al pago del alquiler (*canon cuotativo*) pendiente hasta la finalización del plazo contractual o hasta la restitución al LOCADOR de la UNIDAD LOCADA, si fuese posterior al fenecimiento del contrato. **6-** El LOCATARIO respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio, al que pertenece la UNIDAD LOCADA, cuales declara conocer y aceptar. **7-** Queda prohibido al LOCATARIO ingresar o almacenar en la UNIDAD LOCADA, aunque sea transitoriamente, sustancias inflamables, contaminantes, riesgosas o peligrosas. **8-** En el desarrollo de sus actividades, el LOCATARIO considerará la categoría del edificio al que pertenece en la UNIDAD LOCADA y la de sus ocupantes. **9-** Queda prohibida la tenencia de animales, así sean domésticos, mascotas, para seguridad o de prevención contra roedores, en la UNIDAD LOCADA. c) ... (ALQUILER <CANON CUOTATIVO>) **1-** El alquiler integral por todo el plazo contractual de ... (...) meses, queda fijado en ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que se abonará en cuotas diferenciadas en períodos mensuales y se pagará por mes adelantado, del día primero (1º) al día quinto (5º) de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o donde éste lo indique posteriormente y previa notificación, en el horario de 00:00 a 00:00 (A.M./P.M.). **2-** El monto mensual del alquiler (*canon cuotativo*) será: a) durante los primeros doce (12) meses, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>; b) del mes 13 al 24, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>; c) durante los últimos doce (12) meses del plazo contractual, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **3-** El pago del alquiler (*canon cuotativo*) será en ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en efectivo. **4-** El LOCATARIO declara poseer al día de la fecha y/o también conseguir en préstamo, la cantidad de ... (dólares de Estados Unidos de América; euros de la Unión Europea; yenes de Japón) necesaria para pagar oportunamente los alquileres en las condiciones pactadas y además renuncia a invocar la ?imprevisión? instituida por el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial. **5-** Cuando por alguna circunstancia extraordinaria el LOCATARIO no pudiese pagar en la forma y moneda pactados, el LOCADOR podrá a su única y exclusiva elección, exigir el monto adeudado en dólares de los E.U.A. mediante: a) la entrega de bonos de la deuda pública externa de Argentina, de libre circulación, nominados en ... (dólares; euros; yenes; ...), cotizables en Montevideo, República Oriental del Uruguay y Nueva York, Estados Unidos de América, para que con su venta en esos mercados pueda adquirir los ... (dólares; euros; yenes; ...) que se le adeuden, libres de gastos, impuestos, tasas, viáticos, etc.; b) la entrega de los pesos necesarios; para que en ambos casos, el «a» o el «b», pueda el LOCADOR arbitrar o adquirir en instituciones bancarias o casas de cambio de los Estados Unidos de América o de la República Oriental del Uruguay, la cantidad adeudada de dólares de los E.U.A. «billete» y además que resarzan los débitos que por su compra se originen (*gastos, impuestos, tasas o viáticos, etc.*). **6-** La falta de pago en plazo del alquiler (*canon cuotativo*), pasados diez (10) días desde la intimación a pagar, facultará al LOCADOR para rescindir este contrato, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y penalidades previstas. **5-** El LOCATARIO podrá a su propia y total elección, pagar el alquiler (*canon cuotativo*) en

dólares de los EUA. o en pesos reajustados, alternativa e indistintamente, fijándose para este caso el alquiler (*canon cuotativo*) en la suma de pesos ... (\$...), el cual será reajustado desde el inicio del plazo contractual, sea o no elegido para el pago, mensual y acumulativamente por el índice de aumento del costo de la construcción, según estadísticas confeccionadas por la Cámara Argentina de la Construcción o la institución que la reemplace u otra que confeccione una estadística real de la depreciación monetaria y cuando el LOCATARIO opte por el alquiler

r (*canon cuotativo*) en pesos no podrá retornar al pago en dólares hasta transcurridos seis (6) meses. d) ... (**MEJORAS, MODIFICACIONES**) **1-** Queda prohibida toda mejora y/o modificación en la UNIDAD LOCADA, sin autorización expresa y escrita del LOCADOR, salvo ..., los cuales el LOCATARIO podrá construir a su exclusivo cargo y riesgo, debiendo retirar lo construido al finiquito del contrato. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR del pago de cualesquiera mejoras, así sean necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** Asimismo el LOCATARIO realizará inmediatamente y pagará, el arreglo de todas las averías o pérdidas que acaecieran, renunciando al derecho de repetición y/o retención contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la UNIDAD LOCADA sin derecho a exigir indemnización o reintegro algunos. e) ... (**ESTADO DE CONSERVACIÓN**) **1-** El LOCATARIO declara que visitó la UNIDAD LOCADA y que la acepta en el estado como se encuentra, con sus paredes, revoques, techos, cableado eléctrico y tablero, pisos de mosaico y sanitarios en sus actuales ... (*regulares; buenas; perfectas; excelentes*) condiciones de conservación y funcionamiento. **2-** El LOCATARIO restituirá la UNIDAD LOCADA en las condiciones recibidas, a la finalización del contrato, salvo el desgaste natural por el transcurso del tiempo y uso cuidadoso; caso contrario el LOCATARIO responderá por el «daño emergente» y el «lucro cesante» (*daños y perjuicios*). f) ... (**EXPENSAS, IMPUESTOS, SERVICIOS Y TASAS**) Pagará el LOCATARIO e integran también el alquiler (*canon cuotativo*) adicionándolo y constituyendo su impago singular o plural como falta de pago del alquiler, cuales resultan de los apartados siguientes: **1-** Las expensas comunes de la propiedad horizontal, tanto las ... (ordinarias, extraordinarias, fondo de reserva). **2-** Tasa GCBA de alumbrado, barrido, limpieza y C.T., según partida ... **3-** Las tarifas y/o consumos de energía eléctrica y gas natural, como también la instalación y/o medidor por cuenta y cargo del LOCATARIO. **4-** Las tarifas y/o tasas de Aguas y Saneamientos Argentinos, cliente N°... g) ... (**HABILITACIONES**) **1-** El LOCATARIO toma por su cuenta, cargo y riesgo, obtener la habilitación municipal para funcionar de acuerdo al destino locativo. **2-** . El hecho que le otorguen, nieguen, suspendan o cancelen la habilitación municipal para funcionar, no eximirá al LOCATARIO de cumplir cabalmente sus obligaciones, debiendo pagar el alquiler y demás cargas. **3-** Cuando para obtener la habilitación municipal de funcionamiento o antes y de acuerdo al destino locativo, hubiere que realizar mejoras o modificaciones en la UNIDAD LOCADA, éstas serán única y exclusivamente por cuenta y cargo del LOCATARIO, incluyendo el lapso de espera que lo pudiese privar de explotar la UNIDAD LOCADA. h) ... (**LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD**) **1-** El LOCADOR queda liberado de toda responsabilidad por cualesquier daños o perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas o bienes, como consecuencia de hechos derivados u originados por la UNIDAD LOCADA, así fuesen motivados y a simple título enumerativo, por: averías, cortocircuitos, derrumbes, fallas, filtraciones, humaredas, humedades, incendios, inundaciones, roturas y todo otro siniestro o accidente, por cualesquiera causas. **2-** Además el LOCATARIO asume como riesgo propio, el «caso fortuito» y «la fuerza mayor», liberando al LOCADOR de responsabilidades por esos hechos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, depositar materiales inflamables, tóxicos, contaminantes o peligrosos en la UNIDAD LOCADA. **4-** De producirse alguna avería o daño que fuese responsabilidad del consorcio reparar o resarcir, el LOCATARIO esperará esa reparación o resarcimiento del consorcio al que pertenece la UNIDAD LOCADA, renunciando a todo reclamo al LOCADOR o a oponerle excepciones por demoras o incumplimientos del primero. **5-** El LOCATARIO reclamará inmediatamente, notificando por medio fehaciente al administrador del consorcio, todo hecho o acto que fuese responsabilidad de este último hacer reparar o resarcir. i) ... (**SEGURO**) **1-** El LOCATARIO tomará una cobertura con una compañía aseguradora de primera línea, excluyendo cualesquiera sociedades cooperativas, un seguro «contra todo riesgo», que cubra también daños parciales, de la UNIDAD LOCADA más sus instalaciones (*en especial los cristales de las vidrieras y puertas*) y mejoras, por un capital de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> y daños a terceros «sin límite». **2-** La póliza mantendrá su vigencia durante todo el plazo contractual y hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y se endosará a nombre del LOCADOR, entregándosela en el plazo máximo de treinta (30) días de firmado este contrato. j) ... (**INSPECCIÓN**) El LOCADOR en forma personal o por terceros, podrá inspeccionar la UNIDAD LOCADA y verificar el cumplimiento del LOCATARIO, en cualquier momento y sin necesidad de causa o prenotificación algunas. k) ... (**INCUMPLIMIENTOS**) **1-** La caída en mora del LOCATARIO por incumplir sus obligaciones, será automática e innecesaria de preinterpelación o intimación algunas. **2-** Cualesquier incumplimientos del LOCATARIO autorizará al LOCADOR a rescindir este contrato y a cobrar las ?cláusulas penales? y/o daños y perjuicios. **3-** Ante el impago en plazo del alquiler (*canon cuotativo*) o demás obligaciones dinerarias, el LOCATARIO pagará al LOCADOR un interés resarcitorio igual al cobrado por los bancos de primera línea establecidos en el país ... (*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; ...*), para «descubiertos en cuenta corriente», vigentes durante el período de demora; hasta el pago total de la suma adeudada y también al pago de un interés punitivo similar al resarcitorio pero de un mínimo diario del ... (...) por ciento y que se acumulará a ese último. **4-** Para el cobro de cualesquiera sumas de dinero derivadas del presente contrato, por el LOCADOR, 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 adeudada por contador matriculado. *l) ... (GARANTÍAS) 1- (Depósito de suma dineraria) a)* Como depósito en garantía y para responder por el incumplimiento de cualesquiera obligaciones y procurar un mínimo resarcimiento inmediato de sumas dinerarias a su cargo, el LOCATARIO entrega al LOCADOR la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengará interés alguno ni se reajustará, sirviendo el presente de suficiente recibo. *b)* El LOCATARIO **n** o podrá imputar este depósito en garantía al pago del alquiler (*canon cuotativo*) o demás obligaciones durante el plazo contractual o de ocupación de la UNIDAD LOCADA; caso contrario quedará sancionado automáticamente con una ?cláusula penal? de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. *c)* El LOCADOR sólo estará obligado a devolver lo recibido en depósito a la restitución de la UNIDAD LOCADA con su conformidad y contra el total cumplimiento de sus obligaciones por el LOCATARIO. *d)* En caso de rescisión del contrato por su culpa, el LOCATARIO la perderá en favor del LOCADOR. *m) 2- (Fiadores) a)* Afianzando todas las obligaciones del LOCATARIO, que nacieren o derivasen del presente contrato, sean extra o contractuales, hasta la restitución de la UNIDAD LOCADA y extinción de sus obligaciones con conformidad del LOCADOR, se obligan con todos sus patrimonios y como fiadores principales pagadores, asumiendo las cargas de los codeudores solidarios, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación, las personas físicas: *I-* El señor don ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), argentino, ... (*soltero; casado; etc.*), con domicilio real en ... (*Tel. ...*) y domicilio comercial en ... (*Tel. ...*), quien declara ser titular de la finca ... que afecta para responder por sus obligaciones y se obliga a no transmitirla ni constituir cualesquiera derechos reales o afectarla como ?Bien de Familia? o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial. *II-* El señor don ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), argentino, ... (*soltero; casado; etc.*), con domicilio real en ... (*Tel. ...*) y domicilio comercial en ... (*Tel. ...*), quien declara ser titular de la finca ... que afecta para responder por sus obligaciones y se obliga a no transmitirla ni constituir cualesquiera derechos reales o afectarla como ?Bien de Familia? o «vivienda protegida» de los artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial. *c).* Las obligaciones de los fiadores abarcarán también la responsabilidad civil hacia terceros, que pueda surgir para el LOCATARIO por causa de esta locación. *d)* En caso de incapacidad sobreviniente, defunción o insolvencia parcial o total de algún fiador, será obligación del LOCATARIO sustituirlo por otro que reúna las cualidades originarias del reemplazado, en el plazo perentorio de diez (*10*) días corridos, bajo apercibimiento de rescisión del presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR. *e)* Los fiadores aceptan la continuación de sus fianzas, en caso que la ocupación del LOCATARIO se prolongare por un lapso mayor al plazo contractual, sea por prórroga legal o bilateral y consensual; caso este último que se pactará exclusivamente por escrito y también de modificarse el alquiler (*canon cuotativo*) por convenio o si posteriormente a la celebración del presente contrato y ya vigente el mismo, se acordare una desocupación anticipada (*Convenio de Desocupación*). *n) ... (ABANDONO O DEPÓSITO DE LLAVES)* El único instrumento válido para acreditar por medio fehaciente la restitución de la UNIDAD LOCADA, podrá emanar exclusivamente del LOCADOR y en forma explícita. *ñ) ... (INTANGIBILIDAD DEL ALQUILER <CANON CUOTATIVO>)* **1-** El LOCADOR percibirá del LOCATARIO el alquiler (*canon cuotativo*) sin tipo alguno de retención por impuestos a las Ganancias o cualesquier otros, creados o a crearse, sea de emergencia o no, incluido el IVA, que en su caso se adicionarán al alquiler. **2-** Si correspondiera el pago de algún tributo adicional (*IVA u otros*) o retención por el alquiler (*canon cuotativo*), éste será cargo exclusivo del LOCATARIO. *o) ... (EXCLUSIÓN DE ORALIDAD O VERBALIDAD) 1-* Queda establecido en forma definitiva e irrevocable, para todos los acuerdos que las partes concierten sobre esta UNIDAD LOCADA, la utilización de instrumentos escritos con firma de ambas. **2-** No usarán ni admitirán, la forma oral o verbal, «de palabra» o «de hecho»: la prohíben para cualesquiera estipulaciones contractuales. **3-** A todos los efectos, las partes declaran que el plazo de este contrato es improrrogable. **4-** Si el LOCATARIO quisiera desconocer esta prohibición pactada y violarla, queda acordada ?cláusula penal? que pagará al LOCADOR por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. *p) ... (SERVICIOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD) 1-* Cuando durante el lapso de ocupación por el LOCATARIO, surgiese la obligación de instalar un medidor de consumo individual de agua (*Aguas y Saneamientos Argentinos u otro permisionario*) en la UNIDAD LOCADA, ésta quedará a su exclusivo cargo. **2-** El LOCATARIO transferirá a su nombre la titularidad del servicio de provisión de energía eléctrica y/o gas de instalarse y solicitará su baja al restituir la UNIDAD LOCADA. *q) ... (LETREROS O CARTELES)* El LOCATARIO podrá a su cargo, costo y riesgo colocar en el frente superior de la UNIDAD LOCADA un cartel, letrero, toldo o marquesina de publicidad,

pero insertando en él únicamente su actividad comercial que no podrá diferir del destino locativo, siempre que cumpla y respete el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno del Edificio y demás normas legales, incluyendo la contratación del seguro contra sus riesgos inherentes, en aseguradora de primera línea. r) ... (INVENTARIO DE INSTALACIONES, MUEBLES Y CARACTERÍSTICAS EDILICIAS) 1- La UNIDAD LOCADA está construida de material (*ladrillos*), piso y techos sólidos (*duros*), paredes y techos revocados y pintados y piso de mosaicos en condiciones de habitabilidad. 2- Incluye artefactos sanitarios (*lavatorios, inodoros, canillas, rejillas*) completos. 3- Un frente de vidriera (*un solo vidrio enterizo*), en condiciones. 4- Una cortina metálica (*tipo malla rectangular*) de enrollar, colocada en el frente de la UNIDAD LOCADA, que tiene además puerta de entrada y cerradura con sus llaves. 5- Una puerta de acceso, compuesta por estructura metálica con sus vidrios correspondientes (*vitrea de seis milímetros <6mm> de espesor*), todo en perfecto estado. s) ... (SELLADO FISCAL) El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por las partes en mitades. t) ... (CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS) Para cualesquiera Notificaciones sean extra o judiciales y derivadas del presente contrato, las partes y los fiadores constituyen, donde serán eficaces todas las que se realizaren, los domicilios especiales siguientes: 1- el LOCADOR, en el domicilio declarado; 2- el LOCATARIO, en la UNIDAD LOCADA; 3- los fiadores, en la UNIDAD LOCADA. u) ... (ANEXOS) Los ... <i>i>(…) anexos agregados, firmados por las partes y los fiadores, integran el presente conformándolo. v) ... (COMPETENCIA JUDICIAL) 1- Para el caso de litigio (*proceso judicial controvertido*) las partes y los fiadores acuerdan someterse exclusivamente a la competencia de los tribunales civiles ordinarios de la Capital Federal, renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. 2- Las partes y los fiadores renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa» del juez que deba conocer en caso de proceso judicial (*litigio*). 3- Las partes se someten al régimen de los artículos. 680 ter y 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. w) ... (RESOLUCIÓN ANTICIPADA) Queda reconocido en favor del LOCATARIO el derecho de rescisión anticipada de la locación, luego de cumplidos seis (6) meses del plazo contractual, siempre que esté ?al día? con sus obligaciones, notificando por medio fehaciente con un preaviso de sesenta (60) días de anticipación y una indemnización a favor del LOCADOR de la suma correspondiente a un (1) mes del alquiler (*canon cuotativo*) vigente cuando hubieren transcurrido más de doce (12) meses del plazo contractual y de un mes y medio (1,5) del alquiler vigente, cuando no se hubiere superado el plazo anterior. x) ... (FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN) Se firman ... (...) juegos de ejemplares idénticos, de un solo tenor y a igual efecto de este contrato, recibiendo el LOCADOR ... (...) juego de ejemplares, el LOCATARIO ... (...) y los fiadores ... (...), todos de conformidad. y) ... (LUGAR Y FECHA) Dado en ..., día ... (...) del mes de ... (...) del año dos mil ... (...). <<<NOTAS: 1- Se optó por el canon cuotativo, para el cual se calcula un alquiler global por todo el plazo contractual y se lo divide en cuotas mensuales, que pueden ser iguales o no. 2- Se extendió el período de garantía, aunque por imperio del art. 1225 del CCyC, cada prórroga tendrá que suscribirla nuevamente el fiador. 3- El ?convenio de desocupación? se celebraba aplicando analógicamente el art. 47 de la ley 2342, hoy derogada por el CCyC (salvo su art. 6º). 4- 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 . 5- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>