

CONTRATO DE LOCACION DE FONDO DE COMERCIO

CONTRATO DE LOCACIÓN DE FONDO DE COMERCIO

Entre el Sr. ????????, estado civil?????, domiciliado en la calle ?????N° ??? piso ???, departamento ??? de la ciudad de ?????, con Documento de Identidad N° ????, CUIT Nro.: ??????en adelante EL LOCADOR y el Sr. ????, estado civil?????, domiciliado en la calle ?????N° ??? piso ???, departamento ??? de la ciudad de ?????, con Documento de Identidad N° ????, CUIT Nro.: ??????en adelante EL LOCATARIO convienen en celebrar el presente contrato conforme a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El LOCADOR entrega en locación al LOCATARIO el fondo de comercio de su propiedad, que gira bajo la denominación de fantasía de ????? inscripto en el Registro Público de Comercio bajo N° ??? Folio ?? del tomo ??? del día ??? de ?????de??, en adelante, EL FONDO COMERCIAL.

SEGUNDA: Se entrega en????? (detallar estado de conservación) junto a sus muebles, útiles e instalaciones, cuyo inventario y tasación se adjunta como ANEXO I, y forma parte del presente. EL LOCATARIO se compromete a restituirlo en similares condiciones al vencimiento del contrato, salvo el desgaste natural por uso cuidadoso.

TERCERA: El plazo total e improrrogable del presente contrato será de? (?) años, comenzando a partir del día? y finalizando el?, a la hora 200 de pleno derecho.

CUARTA: EL LOCATARIO deberá mantener el destino del FONDO COMERCIAL y las actividades comerciales desarrolladas en él por EL LOCADOR, reemplazándolo en el contrato de locación suscripto con el Sr. ????????, propietario del local donde funciona EL FONDO DE COMERCIO. Dicho contrato de locación principal, junto con la autorización expresa para sublocar, firmada de puño y letra por el dueño del local, se agregan al presente y forman parte del mismo, como ANEXO II.

QUINTA: Se encuentra prohibido el cambio de destino u objeto como así también toda cesión del presente contrato.

SEXTA: El incumplimiento del LOCATARIO de las obligaciones asumidas en contrato dará derecho al LOCADOR a rescindir el mismo. Si por culpa del LOCATARIO este contrato se rescindiere, éste deberá abonar los alquileres pendientes hasta la finalización del plazo contractual o cuando restituyera el FONDO COMERCIAL al LOCADOR si fuera posterior.

SÉPTIMA: El LOCATARIO podrá rescindir este contrato luego del sexto mes, debiendo preavisar con 60 días de anticipación y abonar una indemnización al LOCADOR equivalente a UN mes de alquiler si rescinde durante el primer año y de UN MES Y

MEDIO, pasado dicho lapso.

OCTAVA: Al vencimiento del contrato el LOCATARIO deberá restituir el FONDO COMERCIAL sin notificación ni interpelación algunas, caso contrario deberá pagar como alquiler la cantidad de Pesos / Dólares Estadounidenses????? (\$/USD????????) por cada día de demora en la restitución del FONDO DE COMERCIO y hasta la efectiva devolución del mismo al LOCADOR, en perfectas condiciones y con su conformidad.

NOVENA: Las partes acuerdan un alquiler mensual de Pesos/ Dólares Estadounidenses ?? (\$/USD????????), pagadero por período adelantado/ vencido, del día? al? de cada mes, en?????, o donde el LOCADOR indicare posteriormente, en forma fehaciente, en el horario????? La falta de pago en plazo del ALQUILER, pasados 10 (diez) días corridos desde ser intimado al pago por medio fehaciente, facultará al LOCADOR a rescindir este contrato, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y penalidades previstas. Asimismo, ante la falta de pago del alquiler acordado, EL LOCATARIO deberá abonar un interés moratorio equivalente a dos veces y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, para operaciones de descuento (o elegir otras tasas), desde el día siguiente al vencimiento del plazo para el pago y hasta el efectivo pago total, no encontrándose obligado el LOCADOR a aceptar pagos parciales.

DÉCIMA: El LOCATARIO asume el pago de todo tipo de arreglos, aunque sean necesarios y/o urgentes y los toma a su cargo y renuncia al derecho de repetir y/o retener contra el LOCADOR por mejoras. Los que eventualmente haga, si los acepta el LOCADOR, quedan en beneficio del FONDO COMERCIAL y sin indemnización alguna.

DÉCIMA PRIMERA: En este acto se entrega la posesión del FONDO DE COMERCIO y las partes y los fiadores firman -como anexo I- un inventario con tasación efectuada por???????? (datos del martillero o corredor inmobiliario) de las cosas que se entregan e integran el FONDO COMERCIAL.

DÉCIMA SEGUNDA: El Sr. ????????????, titular de la LE/DNI/CI ?????????? y la Sra. ?????????????? LC/DNI/CI ??????????, con domicilios en la calle???????????????? de esta Capital Federal, se constituyen en co-deudores, lisos y llanos pagadores de todas y cada una de las obligaciones que en este contrato asume EL LOCATARIO, incluso los daños y/o perjuicios, costos y/o costas judiciales, renunciando a los beneficios de división y excusión. Los nombrados son titulares dominiales de la VIVIENDA sita en calle ?????????????? (piso, departamento, unidad funcional) de la localidad de?????????, Matrícula nro.: ??????, inmueble que afectan

especialmente en garantía del cumplimiento de este contrato, sin perjuicio de que todo su patrimonio se encuentra afectado a esta garantía. Para ello, se comprometen a no gravar ni enajenar, ni realizar ningún acto jurídico respecto del inmueble que disminuya su valor real de venta, sin previo consentimiento escrito de EL LOCADOR. En caso de disminución del valor o enajenación del mismo, incapacidad o insolvencia parcial o total de los fiadores, será obligación del LOCATARIO sustituirlos en el plazo máximo de 10 días corridos, sin necesidad de requerimiento alguno del LOCADOR, por otro que reúna las condiciones requeridas de solvencia bajo apercibimiento de (*resolución de la locación y reclamo de los daños y perjuicios resultantes*).

DÉCIMA TERCERA: El LOCATARIO deberá registrarse ante todos los órganos de fiscalización y pagar todas las (aranceles, aportes, contribuciones, impuestos, tasas y tributos), sean municipales, provinciales o nacionales que gravaren la actividad a desarrollar.

DÉCIMA CUARTA: El FONDO COMERCIAL incluye el/los servicios de telefonía con el/los número/s y, más los aparatos telefónicos e instalaciones siguientes: que EL LOCATARIO se obliga a transferir a su nombre dentro de los (??) días corridos de firmado el presente. En el supuesto de incumplimiento de transferencia y pérdida de la línea telefónica para el LOCADOR, se acuerda, en concepto de cláusula penal, la suma de Pesos/ Dólares Estadounidenses (\$/USD?????) como daños y perjuicios a favor del LOCADOR, reclamable por vía ejecutiva.

DÉCIMA QUINTA: El LOCADOR queda absolutamente liberado de toda responsabilidad por daños o perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros, en sus personas o bienes, como consecuencia de hechos derivados del FONDO COMERCIAL y/o accidentes o siniestros, sin importar la causa. El LOCATARIO asume el caso fortuito y la fuerza mayor, eximiendo de responsabilidad al LOCADOR por ellos.

DÉCIMA SEXTA: Se encuentra prohibido al LOCATARIO, tanto sea transitoria como excepcionalmente, depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos junto a los del FONDO COMERCIAL.

DÉCIMA SÉPTIMA: El LOCADOR podrá inspeccionar el FONDO COMERCIAL en los días hábiles y durante el horario de, sin necesidad de aviso previo al LOCATARIO, en forma personal o mediante persona autorizada por escrito.

DÉCIMA OCTAVA: El LOCATARIO se obliga a tomar en alguna de las compañías aseguradoras, una cobertura contra los riesgos de incendio y del FONDO COMERCIAL, por un capital de \$ y daños a terceros por \$. La póliza deberá mantenerse hasta la restitución del FONDO COMERCIAL y endosarla a favor del LOCADOR, entregándosela como fecha tope el.

DÉCIMA NOVENA: El LOCATARIO quedará constituido automáticamente en mora por el mero vencimiento de los plazos acordados, ante el incumplimiento de las obligaciones aquí asumidas, dando derecho al LOCADOR a rescindir el presente contrato, y cobrar las sumas adeudadas por todo concepto derivado de la presente locación.

VIGÉSIMA: Cuando el impuesto de sellos grave el presente contrato, sería pagado por. Las partes denuncian un monto contractual de \$.

VIGÉSIMA PRIMERA: Durante el cumplimiento de las obligaciones aquí asumidas y hasta la finalización del contrato, las partes se comprometen a: 1) utilizar racionalmente los recursos naturales, 2) preservar el patrimonio natural y cultural, 3) preservar la diversidad biológica, 4) mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos, 5) realizar los estudios previos de impacto ambiental exigidos por la ley nacional Nro. 25.675 de Medio Ambiente y demás normativas locales, de acuerdo al tipo de actividad y/u obra, 6) evitar la producción de daño ambiental y 7) evitar, en general, un ejercicio abusivo de los derechos individuales adquiridos en este contrato que pueda afectar el medio ambiente, conforme al art. 14 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dado que es imposible ampararse en el desconocimiento de la ley, en caso de incumplimiento a las normas ambientales, las partes serán solidariamente responsables en la esfera administrativa, civil y penal ambiental por el daño colectivo ocasionado.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Las partes y los codeudores solidarios constituyen domicilios en: a) el LOCADOR, en; b) el LOCATARIO, en; c) los CO-DEUDORES, en, donde se tendrán por válidas todas las Notificaciones efectuadas con motivo de la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales comerciales ordinarios del Departamento Judicial de renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA TERCERA: (*OPCIONAL que reemplaza párrafo anterior con sometimiento a jurisdicción judicial*) CLÁUSULA MED-ARB. Para el supuesto de surgir algún litigio, divergencia, discrepancia, cuestión o reclamo derivado de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución del presente contrato, las partes deciden someterse al proceso de Mediación establecido por ley 26.589 para la Ciudad de Buenos Aires y la ley 951 para la Provincia de Buenos Aires, a fin de procurarse un acuerdo de mutuo beneficio. Cuando no fuera posible arribar a un acuerdo satisfactorio, se comprometen a someterse al proceso de Arbitraje. Las partes deciden otorgarse las siguientes reglas de procedimiento, para el arbitraje acordado:

Designación de o de los Árbitros, 2. Recusación de Árbitros y Secretario, 3. Remoción de los Árbitros y

Secretario ??????????, Excusación de los Árbitros y Secretario ??????????, 5. Sustitución de un Árbitro ??????????????, 6. Competencia ??????????????, 7. Honorarios de los Árbitros y Secretarios ??????????????, 8. Plazos ??????????????, 9. Confidencialidad ??????????, Notificaciones ??????????????, 1 Renuncia al derecho de objetar ??????????????, Representación ??????????????????, Arancel ??????????????, 1 Depósito de Gastos ??????????????, Escritos ??????????????, Copias ??????????????, Requisitos de la demanda ??????????????, Traslado de la demanda ??????????????????, Contestación de la demanda ??????????????, Constitución del Tribunal ??????????????, 2 Declaración de Puro Derecho ??????????????, 22. Citación de testigos ??????????????, Plazo, contenido, notificación y condiciones del laudo ??????????????, 2 Honorarios de los abogados y peritos ??????????????, 25. Recursos de aclaratoria y apelación ??????????????????, 26. Medidas cautelares ??????????????, Ejecución del laudo ??????????????????, Otras cuestiones ??????????????????

(Opcional: Las partes se someten al procedimiento de Arbitraje de la siguiente entidad nacional o extranjera: Cámara Argentina de Comercio/Tribunales Arbitrales de Consumo/ Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos/ Tribunal de Arbitraje General y Mediación de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires / Servicio de Conciliación y Arbitraje de la Defensoría del Pueblo de la C.A.B.A. / Otros, con domicilio en ?????????? y el reglamento de arbitraje de dicha entidad forma parte del presente compromiso).

Conforme a lo dispuesto por el art. 1656 del Código Civil y Comercial de la Nación, las partes siempre pueden impugnar en sede judicial el laudo definitivo cuando es contrario al ordenamiento jurídico. Para el supuesto en que algunas de las partes no cumpla con todo lo necesario para concurrir a la mediación y/o para hacer posible el proceso de arbitraje, se estipula una multa de \$???? (pesos????) que la parte incumplidora deberá abonar dentro de los ??????días de ser intimada en forma fehaciente por la otra. Conforme al art. 1653 del Código mencionado, la validez del presente contrato de arbitraje es independiente de la validez del contrato de locación en que se inserta y los árbitros conservan su competencia para determinar los derechos de las partes y pronunciarse sobre sus pretensiones, aún cuando el presente contrato de locación fuese anulado.

Se firman TRES juegos de ejemplares iguales de este contrato y de los? anexos que actualmente lo integran y conforman, de un mismo tenor y a similar efecto, a los? días del mes de? del año 20?, en la ciudad de ??????????

LocadorLocatarioCodeudorCodeudor