

Acerca Del Contrato de Locación con Destino Comercial en P.h.

Acerca del contrato de locación con destino comercial en p.h. (las aclaraciones respetan la clasificación y apartados del modelo contractual precedente)

PRELIMINAR. PARTES. 1- Personas físicas: nombres y apellido, documento de identidad, domicilio y CUIT del LOCADOR o propietario y nombres y apellidos paterno y materno, documento de identidad (*adjuntar su fotocopia al contrato*), domicilio real, CUIT, profesión, cuentas bancarias, referencias comerciales y todo otro dato de interés de la parte locataria o inquilina (*todo de cada persona física firmante*). **2- Personas jurídicas:** tipo de sociedad, domicilio, CUIT y fotocopia con firma original del (*constancia de la AFIP*), lugar y fecha y demás detalles de constitución e inscripción, datos de la persona física que actúa en su representación (*adjuntar fotocopia del contrato o estatuto y del mandato representativo ?poder? de ejercerse*). **3-** En casos de persona jurídica locataria, que sea una sociedad civil o comercial, convendrá que los socios firmen a título personal como garantes «extras» de la sociedad y solidariamente con el fiador, insertando cada uno en forma manuscrita «en representación de ?nombre de la sociedad? y a título personal como fiador solidario». **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FINCA (PROPIEDAD INMUEBLE) EN PROPIEDAD HORIZONTAL DESTINADA A <<<bufete, comercio, consultorio, depósito, garaje, industria, oficina, etc.>>>**

I- FINCA LOCADA 1- unidad, local o departamento, piso, dirección (*calle y localidad*). **2-** mal, regular, buen, muy buen, excelente.

II- PLAZO. 1- dos (2) años o veinticuatro (24) meses o más en letras y números (2 años plazo mínimo legal obligatorio ?art. 1198 CCyC? y máximo 50 años ?art. 1197 CCyC?). **2-** el alquiler «extra plazo» triplicará el monto del ordinario mensual (*consignar en letras y números*).

III- OBJETO LOCATIVO. 1- bufete de abogados, comercio del ramo ..., consultorio psiquiátrico, depósito de golosinas, garaje para dos automóviles, industria de calzados, oficina administrativa, etc. **3-** ?Cláusula penal? (*art. 790 y ss., CCyC*) equivalente al triple del alquiler mensual.

IV- ALQUILER. 1- en letras y cifras; 1° al 5°, etc.; lugar de pago (*calle, N°, departamento, etc.*); de 10 a 16, etc. **2-** mínimo

V- AVERÍAS, MEJORAS. 3- El LOCATARIO podría negarse a reintegrar el inmueble ejerciendo del derecho de retención por mejoras u otras acreencias como especialmente le reconoce el art. 1226 del CCyC.

VI- INVENTARIO Y TASACIÓN. 1- un escritorio de madera de 1m x 1, 5m x 0,9m, con cristal, 3 cajones (*1 c/cerradura*), muy buen estado, US\$350; 1 caja de seguridad blindada, marca (*Basch, Borges, etc.*) empotrada, de 30cm x 40cm x 2cm, con cerradura (*2 llaves tipo paleta y combinación*), en excelente estado, US\$300; etc. **2-** En las nominaciones en US\$ se contemplará el equivalente en pesos al tipo de cambio ?oficial? (*art. 765 CCyC*).

VII- OTRAS OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. 1- a) el impuesto municipal de alumbrado, barrido y limpieza, Partida N° ...; el impuesto inmobiliario provincial del Bs. As, Partida N° ...; las tasas de Aguas y Saneamientos Argentinos, cliente N° ...; etc.; b) electricidad: medidor ..., cliente ...; fuerza motriz trifásica medidor ...; gas natural: medidor ..., cliente; videocable: cliente; etc.; c) ordinarias exclusivamente; ordinarias y extraordinarias; ordinarias ilimitadamente y extraordinarias hasta \$... por liquidación; etc.]

VIII- TELEFONÍA. 1- a) 4801-0804 y 4827-0152, etc.; b) central telefónica digital, marca «...», modelo «...», de 2 líneas externas rotativas y quince internos intercomunicados, ... **3-** Se exigirá al LOCATARIO a cambiar la titularidad; tres mil (US\$3.000). **4-** En las nominaciones en US\$ se contemplará el equivalente en pesos al tipo de cambio ?oficial? (*art. 765 CCyC*).

IX- LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. 1- Como es muy amplia la responsabilidad del LOCADOR será prudente reducirla, aunque nunca podrá guarecerlo si hubiera culpa grave suya.

X- INSPECCIONES. 10 a 19; 10 AM a 7 PM.

XI- INCUMPLIMIENTOS Y DEMORAS. 3- a) Bancor, BBVA Francés, Citibank, Ciudad de Bs. As., Comafi, Credicoop, de la

Nación Argentina, de La Pampa, de la Provincia de Buenos Aires, de la Provincia de Córdoba, Galicia, HSBC, Industrial and Commercial Bank of China (*Argentina*) S.A., Itaú, Macro, Nuevo Banco del Chaco, Patagonia, Piano, Santander Río, Supervielle, etc. **b)** El lapso mínimo permitido para capitalizar intereses (*anatocismo*) es semestral (*art. 770 CCyC*).

XII- GARANTÍAS. A) DEPÓSITO DE SUMA DINERARIA. 1- Insertar la suma dineraria en letras y números, tratándose de una locación comercial, no rige prohibición alguna sobre la cantidad de meses a exigir en depósito (*en viviendas está limitado a un mes por año de contrato*). **B) FIADOR. 1- a)** Nombres y apellidos paterno y materno, documento de identidad (*adjuntar fotocopias del documento y de comprobantes de impuestos reales ?ABL, Inmobiliario, etc.?*), CUIT, domicilio real y comercial o profesional, profesión, lugar o ámbito de trabajo, fuente de ingresos, cuentas bancarias, referencias comerciales, declaración patrimonial resumida detallando deudas y otras garantías y demás datos de interés; **b)** ubicación, nomenclatura catastral, matrícula en el Registro de la Propiedad Inmueble, valuación fiscal y de mercado (*declarada*), restricciones y/o límites al dominio. **2-** Anexo I, II, etc. **XIII- ABANDONO Y LLAVES.** Se trata de alejar la posibilidad de que el LOCATARIO pueda alegar incausadamente que reintegro las llaves de la finca.

XIV- ORALIDAD. 1- Aunque el nuevo CCyC (*art. 1188*) sólo otorga eficacia a algunos actos locativos escritos (*contratos, prórrogas y modificaciones*), hay otros actos innominados que pueden pactarse durante la relación y a ellos engloba esta cláusula.

XV- REAJUSTES EN SUSPENSO. Esta cláusula se prevé para cuando se derogue la ley 23.928 ref. por la 25.561, que prohíbe los reajustes.]

XVI- RESOLUCIÓN ANTICIPADA. 1- Establece el artículo 1221 del Código Civil y Comercial que el LOCATARIO tiene la facultad de ?resolución anticipada? y podrá ejercerla luego de transcurridos los primeros 6 meses del plazo, en cualquier momento y sin término mínimo de prenotificación alguno o sea no rige el preaviso de 60 días que imponía la **2-** Esta norma por ser de orden público no puede suplida por la voluntad de las partes, las que sólo pueden mejorar los beneficios del LOCATARIO a quien en este caso protege.

XVII- SELLADO O TIMBRADO FISCAL. 1- Ambas partes por mitades; ambas partes en porciones desiguales; el LOCATARIO; el LOCADOR; etc. **2-** Consignar el monto en pesos (*alquiler mensual por cantidad de meses de contrato*).

XVIII- DOMICILIOS. a) Domicilio real o profesional; **b)** La UNIDAD LOCADA; **c)** La UNIDAD LOCADA o su domicilio real (*donde vive o tiene el asiento de sus negocios*).

XIX- COMPETENCIA JUDICIAL. 1- Comerciales (*si alguna parte es comerciante*) de lo contrario Civiles. **2-** Capital Federal, departamento judicial de San Isidro, etc.

XX- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN. 1) Se firmará un juego de ejemplares (*contrato y anexos*) para cada parte interviniente y podrán signarse más, si por cada parte actuaran varias personas (*condominio de la propiedad o pluralidad de locatarios que actúen en conjunto o indistintamente*), también se podrán suscribir más ejemplares para sellar o timbrar en original y hacerlo constar en las copias ?pedir siempre la aclaración manuscrita de su firma a cada quien que suscriba el contrato?. **2)** Consignar la cifra en letras y números. **3)** Insertar en números cuántos ejemplares recibe cada parte.

XXI- LUGAR Y FECHA. Localidad (*ciudad o pueblo*), partido, provincia, día, mes y año (*insertar la fecha real del día cuando se firma*).

<<<NOTAS: 1- Sobre la ?cláusula penal? impone el CCyC: Art. 793.- Relación con la indemnización. La pena o multa impuesta en la obligación suple la indemnización de los daños cuando el deudor se constituyó en mora; y el acreedor no tiene derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es reparación suficiente. Art. 79- Ejecución. Para pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor puede eximirse de satisfacerla, acreditando que el acreedor no sufrió perjuicio alguno. Los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor. 2- Ver las cláusulas de alquileres escalonados y en moneda extranjera.>>>