

Acerca Del Contrato De Locación (vivienda) Para Departamento En P.h.

Acerca del contrato de locación (*vivienda*) para departamento en p.h.

(*las aclaraciones respetan la clasificación y apartados del modelo contractual precedente*)

PRELIMINAR. PARTES. LOCADOR (propietario): nombres y apellido, documento de identidad y domicilio; **LOCATARIO (inquilino):** nombres y apellidos paterno y materno, documento de identidad (*adjuntar su fotocopia al contrato*), domicilio real y todo otro dato de interés de identificación y/o patrimonial (*de cada persona firmante*).

I. OBJETO. 1- Identificar la unidad funcional de P.H. (*Nº*), *la designación del departamento (a; b; c; etc.)* y la dirección del edificio (*calle, número, localidad, etc.*). **2-** Describir en general el inmueble (*UNIDAD LOCADA*) y la superficie en m² totales (*propios y comunes*) **3-** Inventariar detalladamente los elementos mueble que integran la UNIDAD LOCADA y que se pueden remover o quitar (*si el espacio previsto en el contrato no alcanzare, proseguir seguido a la última cláusula*). **4-** Regular, bueno, muy bueno, excelente, etc. (*calificar tanto la UNIDAD LOCADA como las cosas separables o accesorios*).

II. DESTINO. 1- Vivienda permanente, transitoria o esporádica, del LOCATARIO o de este y su familia. **2-** Pueden prohibirse todas en general y autorizarse especialmente alguna sublocación. **3-** El monto aproximado de la *¿cláusula penal?* (*art. 790 y ss., CCyC*) podría fijarse en 3 alquileres mensuales y se insertará la cantidad en letras y números.

III. ALQUILER. Insertar en monto del alquiler en letras y números; tres, cinco, diez días, etc.; el domicilio de pago podrá diferir de correspondiente al LOCADOR o LOCATARIO; límites del partido, ciudad, región, etc.; preferentemente horario bancario o comercial. Calcular el escalonamiento según la inflación real prevista. También podría aplicarse el alquiler referido al valor de alguna cosa conforme lo contempla el art. 1133, ya que el CCyC no lo prohíbe (*en la 23.091 sólo permitido para locación comercial cuando estuviere relacionado el alquiler con productos del ramo explotado en el negocio*). Incluso podría pactarse para su determinación la tasación de dos inmobiliarias (*alq. fijado por tercero, conf. art. 1134 CCyC*), una por el locador y otra por el locatario, durante el plazo mínimo legal, cuestión prohibida imperativamente por el 1507 del CCyC.

IV. PLAZO. 1- El plazo mínimo son dos (2) años o veinticuatro (24) meses (*art. 1198 CCyC*). *¿plazo mínimo legal obligatorio y el máximo habitacional son 20 años (art. 1197 CCyC)?*; insertar «hoy» si comienza el día de suscripción del contrato o en contrario la fecha cuando se inicia y en todos los casos, el día de finalización (*para evitar confusiones*). **2-** Calcular un monto de 3 a 5 veces el alquiler.

V- INTERESES POR DEMORA. 1- a) El interés elegido debe ser muy superior al cobrado en sus tasas activas por los bancos para sus créditos aprobados, pues se trata de un dinero que el LOCADOR ya disponía para cumplir otras obligaciones e intempestivamente no lo tendrá. **b)** El lapso mínimo permitido para capitalizar intereses (*anatocismo*) es semestral (*art. 770 CCyC*).

VI- MEJORAS. Se trata aquí de preservar la finca de posibles modificaciones que puedan perjudicarla y de preservar el alquiler de futuros descuentos.

VII- DAÑOS. Como la responsabilidad del LOCADOR es muy amplia se trata de reducirla, pues si hubiera daños con su culpa grave igualmente responderá.

VIII. OTRAS CARGAS. 3- Insertar el número telefónico de la UNIDAD LOCADA o tachar este punto de la cláusula si no correspondiera; Como *¿Cláusula Penal?* (*art. 790 y ss., CCyC*) calcular el doble o triple del valor de instalación de una línea nueva (*se computará también la espera hasta la instalación ¿con alquileres perdidos <lucro cesante>?*).

IX- VERIFICACIONES. 1- Se debe hacer conocer al LOCATARIO el Reglamento de Copropiedad y el Interno del edificio. **2-** El LOCATARIO declara su satisfacción con la UNIDAD LOCADA visitada y sus servicios centrales o no.

X. FIANZA. 1- 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 para el caso de una eventual ejecución forzada. **2-** Dirección, matrícula en el Registro de las Propiedad, nomenclatura catastral, etc. (*la valuación fiscal aparece en las boletas del impuesto inmobiliario*); el fiador declarará si la finca que afecta tiene hipoteca, usufructo, servidumbres, derechos de uso o habitación, etc. **3-** Anexo I, II, etc. **5-** Al fenecer el plazo original del contrato, caduca la garantía del fiador y para que continúe, deberá suscribir el fiador cada nuevo acto de prórroga o renovación, sean expresos o tácitos, tal cual lo regula el art. 1225 del CCyC.

XI. DEPÓSITO DINERARIO DE GARANTÍA. 1- Máximo un mes en depósito por año de plazo.

XII- DEMORA. El plazo de intimación y requisitos regidos por el art. 1222 del CCyC.

XIII- REAJUSTES EN SUSPENSO. Cláusula prevista para cuando se derogue la ley 23.928 ref. por la 25.561, que prohíbe los

reajustes.

XIV. 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 de la 23. **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.

XV. CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. a) Su domicilio real o donde prefiera (*comercial; casillero judicial; de un tercero, etc.*); **b)** La UNIDAD LOCADA; **c)** La UNIDAD LOCADA o su domicilio real. **XVI. LITIGIOS. 1-** Los del lugar de la finca u otros (*ej. finca en San Isidro y se pactan tribunales nacionales ordinarios de la Capital Federal*).

XVIII. TRIBUTOS. 1- Ambas partes por mitades o porciones desiguales o por el LOCATARIO o el LOCADOR. **2-** El monto se calcula multiplicando el alquiler por la cantidad de meses del plazo.

XIX. ACTOS EXCLUSIVAMENTE ESCRITOS. 2- Insertar el monto de 5 a 10 alquileres. **XX. FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS. 1-** Un ejemplar por cada parte firmante y el fiador. **2-** Convendrá siempre exigir la aclaración manuscrita de las firmas, sean o no ilegibles, para constatar mejor la escritura o letra ante la negación de firma.

XXI. LUGAR Y FECHA. Localidad, partido y provincia; insertar el día y mes en letras y el año en números.

<<<Nota: Sobre la ?cláusula penal? impone el CCyC: Art. 790.- Concepto. La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación. Art. 79- Objeto. La cláusula penal puede tener por objeto el pago de una suma de dinero, o cualquiera otra prestación que pueda ser objeto de las obligaciones, bien sea en beneficio del acreedor o de un tercero. Art. 792.- Incumplimiento. El deudor que no cumple la obligación en el tiempo convenido debe la pena, si no prueba la causa extraña que suprime la relación causal. La eximente del caso fortuito debe ser interpretada y aplicada restrictivamente. 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.>>>