

Acuerdo de Pago de Deuda por Alquiler Congelado en Emergencia COVID 19

Este ACUERDO DE PAGO DE DEUDA POR ALQUILER CONGELADO se celebra en la _____, República Argentina, el _____ entre las siguientes Partes:

LOCADORA: _____ (DNI _____), con CUIT _____, con correo electrónico en _____ y especialmente a los fines del presente Acuerdo utilizando el domicilio especial indicado en el Contrato de Locación (como se define en la Cláusula Definiciones).

LOCATARIA: _____ (DNI _____), con CUIT _____, con correo electrónico en _____ y especialmente a los fines del presente Acuerdo utilizando el domicilio especial indicado en el Contrato de Locación (como se define en la Cláusula Definiciones).

GARANTE: _____ (DNI _____), con CUIT _____, con correo electrónico en _____ y especialmente a los fines del presente Acuerdo utilizando el domicilio especial indicado en el Contrato de Locación (como se define en la Cláusula Definiciones).

Las Partes acuerdan lo siguiente:

CLÁUSULA (1). Definiciones

Alquiler de Referencia: el Alquiler Mensual por marzo de 2020.

Alquiler Mensual: respecto del mes calendario de que se trate, el precio devengado por dicho mes según el Contrato de Locación.

Alquiler Pactado: respecto de los meses de abril de 2020, mayo de 2020, junio de 2020, julio de 2020, agosto de 2020, septiembre de 2020, octubre de 2020, noviembre de 2020, diciembre de 2020 y enero de 2021, el Alquiler Mensual por cada uno que, salvo por lo dispuesto en los arts. 4 y 6 del Decreto, la Locataria debería pagar íntegramente en la Fecha de Pago respectiva.

Autoridad Pública: cualquier órgano legislativo, ejecutivo o judicial de carácter nacional, provincial o municipal.

Comunicación: mensaje que cumple los siguientes requisitos: (1) es escrito; (2) es en idioma español; y (3) es remitido desde el Domicilio y/o Correo Electrónico de la Parte remitente hacia el Domicilio y/o Correo Electrónico de la Parte destinataria.

Contacto Garante: la persona integrante de la Garante que la Garante informare a las demás Partes por sendas Comunicaciones a los fines del apartado (b) de la Cláusula Parte Pluripersonal.

Contacto Locadora: la persona, integrante de la Locadora o no, que la Locadora informare a las demás Partes por sendas Comunicaciones a los fines del apartado (b) de la Cláusula Parte Pluripersonal.

Contacto Locataria: la persona integrante de la Locataria que la Locataria informare a las demás Partes por sendas Comunicaciones a los fines del apartado (b) de la Cláusula Parte Pluripersonal.

Contrato de Locación: el contrato entre la Locadora, la Locataria y la Garante de fecha _____.

Correo Electrónico: el respectivo correo electrónico de las Partes indicado en el encabezamiento del presente Acuerdo o aquel otro que la respectiva Parte informare mediante una Comunicación a las demás Partes.

Decreto: el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 320/2020, prorrogado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 766/2020, ambos del Poder Ejecutivo nacional.

Deuda Locativa: la suma de \$ _____ (_____) igual al resultado de sumar los importes resultantes de restar a cada Alquiler Pactado el Alquiler de Referencia.

Domicilio: la respectiva dirección de cada Parte indicada en el encabezamiento del presente Acuerdo.

Domicilio de Pago: el lugar según el Contrato de Locación donde la Locataria debe pagar el Alquiler Mensual.

Fecha de Pago: respecto del Alquiler Mensual de que se trate, el único día o el último día del período de pago, según el caso, indicado en el Contrato de Locación para que Locataria pague dicho Alquiler Mensual.

Gasto: cualquier erogación documentada y razonable (excepto cualquier erogación requerida por una obligación tributaria, que solamente deberá ser documentada) incurrida por una Parte por causa de este Acuerdo.

Impuesto Adicional: el Impuesto al Valor Agregado creado por Ley N° 23.349 (t.o. 1997) y modificatorias y/u otro tributo indirecto que la Locadora está obligada por una Autoridad Pública a adicionar al Alquiler Mensual y/o percibir junto con éste de la Locataria en cualquier calidad que fuere (contribuyente final, agente de percepción, etc.).

Modalidad de Pago: 3 (tres) cuotas consecutivas por la suma de \$ _____ (_____) cada una pagaderas, de corresponder (a criterio exclusivo de la Locadora), junto con el Impuesto Adicional aplicable.

Plazo: el período desde, e incluyendo, el 1 de febrero de 2021 hasta, e incluyendo, la Fecha de Pago del Alquiler Mensual por el último mes calendario del trimestre iniciado el 1 de febrero de 2021.

CLÁUSULA (2). Objeto

La Locataria se obliga a pagar la Deuda Locativa de acuerdo con la Modalidad de Pago en el Domicilio de Pago en cada Fecha de Pago durante el Plazo.

CLÁUSULA (3). Ausencia de Novación

Las Partes manifiestan que no es intención de ninguna que este Acuerdo nove, y en consecuencia este Acuerdo no tiene por efecto novar, ninguna de las obligaciones que el Contrato de Locación atribuye a cada una.

CLÁUSULA (4). Ausencia de Modificación

Las Partes manifiestan que no es intención de ninguna que este Acuerdo modifique, y en consecuencia, este Acuerdo no tiene por efecto modificar, el Contrato de Locación excepto en cuanto expresamente resulta modificado por el Decreto y/o este Acuerdo.

CLÁUSULA (5). Prohibición de Cesión

Ninguna de las Partes se obligará a ceder ni cederá su posición contractual o los derechos y/o las obligaciones que le atribuye este Acuerdo a tercero alguno sin el consentimiento previo de las demás Partes expresado mediante una Comunicación fehaciente dirigida por la Parte de que se trate al Domicilio de la Parte que hubiera solicitado dicho consentimiento.

CLÁUSULA (6). Resolución Automática

(a) Este Acuerdo se resolverá de pleno derecho si alguno o ambos de los arts. 4 y/o 6 del Decreto fueren abrogados o por cualquiera otra causa cesaren de tener vigencia con alcance general o solamente para las Partes.

(b) La resolución de este Acuerdo conforme al apartado (a) tendrá efecto desde el 30 de marzo de 2020 inclusive.

(c) Por efecto de lo dispuesto en los apartados (a) y (b) quedará restablecido el statu quo contractual existente el 29 de marzo de 2020, incluyendo (sin limitación) cualquier obligación por intereses o penalidad extinguida según el art. 6 cuarta oración del Decreto pero excluyendo cualquier obligación recibida por la Parte de que se trate entre el 30 de marzo de 2020 y la fecha de que se trate según el apartado (a) (ambas fechas inclusive).

CLÁUSULA (7). Resolución Opcional

(a) Este Acuerdo podrá ser resuelto por la Locadora ante el incumplimiento por la Locataria:

(I) de la obligación de pagar 2 (dos) cuotas de la Deuda Locativa según la Modalidad de Pago; y/o

(II) de corresponder (a criterio exclusivo de la Locadora), de la obligación de pagar el Impuesto Adicional aplicable a cualquier cuota de la Deuda Locativa según la Modalidad de Pago.

(b) La Locadora informará su voluntad de resolver este Acuerdo conforme al apartado (a) mediante una Comunicación fehaciente dirigida al Domicilio de la Locataria.

CLÁUSULA (8). Fecha Cierta

Las Partes acuerdan:

(a) dar fecha cierta a este Acuerdo mediante la certificación notarial en este acto de las respectivas firmas que estampan al final del presente instrumento; y

(b) que la Locadora soportará exclusivamente el pago de todo Gasto causado por dicha certificación notarial.

CLÁUSULA (9). Gastos

Los Gastos incurridos por las Partes por causa de:

(a) la celebración y el cumplimiento de este Acuerdo serán soportados exclusivamente por la Locadora salvo cuando en este Acuerdo se dispone de otra forma; y

(b) la ejecución del presente Acuerdo serán soportados por una, algunas o todas las Partes según decida la Autoridad Pública interviniente.

CLÁUSULA (10). Sellado

La Locadora soportará exclusivamente el pago de todo sellado debido solidariamente a una Autoridad Pública por causa del otorgamiento de este Acuerdo. Si la Locataria y/o la Garante pagaren dicho sellado cada otra Parte de que se trate deberá ser reembolsada por la Locadora dentro de un plazo razonable contra la exhibición del comprobante original de aquel pago en el Domicilio de la Locadora.

CLÁUSULA (11). Aceptación de Renuncias

Cada Parte acepta las renunciaciones hechas en su beneficio por cada una de las otras Partes.

CLÁUSULA (12). Exclusión de Renuncia Tácita

Ninguna Parte se obligará a alegar ni alegará en contra de otra Parte la extinción de un derecho atribuido por este Acuerdo a esa otra Parte con fundamento en la mera falta de ejercicio de dicho derecho salvo cuando en este Acuerdo expresamente se sanciona la mera falta de ejercicio de dicho derecho con la extinción del mismo.

CLÁUSULA (13). Confidencialidad

Ninguna Parte se obligará a divulgar ni divulgará la celebración, el contenido o el cumplimiento de este Acuerdo sin el consentimiento previo y escrito de las otras Partes salvo que dicha divulgación:

- (a) fuere requerida a la Parte de que se trate por una Autoridad Pública por escrito; o
- (b) fuere efectuada por la Parte de que se trate en relación con el presente Acuerdo a los fines de una mediación requerida por ley o ante una Autoridad Pública con funciones jurisdiccionales.

CLÁUSULA (14). Contrato de Uso

Las Partes manifiestan que el presente Acuerdo es de uso en la actividad a la que corresponde su objeto y, en consecuencia, acuerdan que no será probado exclusivamente por testigos.

CLÁUSULA (15). Interpretación

- (a) Las expresiones "este Acuerdo", "el presente Acuerdo", "este instrumento" o "este documento" refieren al presente Acuerdo y todos los Anexos y todas las modificaciones que tuviere en conjunto.
- (b) Salvo que lo contrario se indique expresamente o se desprenda del contexto:
 - (I) las referencias a "persona" y "tercero" o "personas" y "terceros" son referencias, respectivamente, a una única o a una pluralidad de personas humanas y/o jurídicas de manera indistinta; y
 - (II) las palabras en mayúscula utilizadas en este Acuerdo tienen el significado que se les asigna en el mismo; y
 - (III) las definiciones en la Cláusula Definiciones:
 - (1) en singular no excluyen su plural y viceversa; y
 - (2) en género masculino no excluyen el femenino y viceversa.
- (c) Las referencias a Cláusulas o Anexos utilizadas en este Acuerdo sin indicar su fuente son a Cláusulas o Anexos de este Acuerdo exclusivamente.
- (d) Todos los plazos contractuales se computan en días calendario corridos salvo cuando en este Acuerdo expresamente se dispone de otra forma.

CLÁUSULA (16). Acuerdo Completo

Este Acuerdo instrumenta el acuerdo pleno y definitivo de las Partes en relación con el objeto del mismo y, en consecuencia, deja sin efecto todo otro acuerdo (oral u escrito) anterior entre ellas excepto por el Contrato de Locación. Ninguna Parte se obligará a alegar ni alegará en contra de otra Parte sobre la base de las conductas observadas o de la información intercambiada, en ambos casos de buena fe y con diligencia, previamente (incluyendo durante las tratativas preliminares) a la celebración de este Acuerdo.

CLÁUSULA (17). Validez

La invalidez de una o más Cláusulas (pero no de este Acuerdo en su totalidad) que sobrevenga después de su fecha por causa que no fuere imputable a una, varias o todas las Partes no afectará la validez de las restantes Cláusulas salvo que dicha invalidez afectare a una o más Cláusulas consideradas esenciales por las Partes para continuar el presente Acuerdo y las Partes acordaren la resolución de este Acuerdo.

CLÁUSULA (18). Pérdida, Hurto, Destrucción o Inaccesibilidad

La Parte afectada por pérdida, hurto, destrucción o inaccesibilidad de su ejemplar del presente Acuerdo podrá solicitar a otra Parte una copia (simple o con alguna certificación según especifique la Parte requirente) del ejemplar de este Acuerdo perteneciente a la Parte requerida hasta la fecha de prescripción de la acción de la Parte requirente para demandar por incumplimiento de este Acuerdo. Dentro de un plazo razonable la Parte requerida producirá y entregará dicha copia a la Parte requirente contra el reembolso del Gasto incurrido al efecto. Ninguna Parte se obligará a alegar, alegará ni permitirá que se alegue en contra de otra Parte que el cumplimiento con esta Cláusula remite deuda alguna.

CLÁUSULA (19). Exclusión de Modificación Tácita

Ninguna Parte se obligará a alegar ni alegará en contra de otra Parte que las conductas observadas por ellas, por sí solas, modifican este Acuerdo.

CLÁUSULA (20). Comunicaciones

La remisión de un mensaje por una Parte a otra Parte en ejercicio de un derecho o cumplimiento de una obligación que le atribuye este Acuerdo sólo tiene efecto legal si dicho mensaje es una Comunicación. La Parte remitente de una Comunicación puede elegir dirigirla al Domicilio y/o al Correo Electrónico de la Parte destinataria salvo cuando en este Acuerdo expresamente se dispone de otra forma. El envío de una Comunicación da por ejercido el derecho a cursarla o cumplida la obligación de cursarla (según el caso). Las Comunicaciones no son confidenciales respecto de las Partes y son confidenciales respecto de toda otra persona salvo una Autoridad Pública en ejercicio de sus funciones.

CLÁUSULA (21). Domicilios

Cada Parte constituye domicilio en su Domicilio exclusivamente a los fines del presente Acuerdo. La Parte que cambie su Domicilio informará del nuevo Domicilio a las demás Partes mediante una Comunicación fehaciente dirigida al respectivo Domicilio de estas

últimas. Las Comunicaciones, así como otras comunicaciones y notificaciones prejudiciales o judiciales derivadas de este Acuerdo, se tendrán por válidamente cursadas al Domicilio de la Parte destinataria hasta que la Parte remitente sea informada del nuevo Domicilio de la Parte destinataria mediante una Comunicación fehaciente dirigida al Domicilio de la Parte remitente.

CLÁUSULA (22). Ley Aplicable

El presente Acuerdo se rige exclusivamente por los arts. 4 y 6 del Decreto y las demás leyes de la República Argentina.

CLÁUSULA (23). Ejemplares

El presente Acuerdo se inicializa y suscribe en 3 (tres) ejemplares originales de igual tenor y efecto. En este acto las Partes reciben dichos ejemplares a razón de uno para cada una.

Locadora: _____

Aclaración:

Locataria: _____.....

Aclaración: