

Alquiler Alternativo Escalonado O Progresivo Fijable Por Tercero (opción Al Locatario)

ALQUILER ALTERNATIVO ESCALONADO O PROGRESIVO FIJABLE POR TERCERO (OPCIÓN AL LOCATARIO). ___ ... **CLÁUSULA** ... (**ALQUILER**) El alquiler mensual será a elección alternativa del LOCATARIO, entre las siguientes: **A) 1-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los primeros ... (...) meses de vigencia contractual; **2-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los siguientes ... (...) meses de vigencia contractual; **3-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los siguientes ... (...) meses de vigencia contractual; **4-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los siguientes ... (...) meses de vigencia contractual; **5-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los siguientes ... (...) meses de vigencia contractual; **6-** ...(*dólares de los E.U.A; euros; pesos*) ... (EUA\$;?;\$...) ... durante los últimos ... (...) meses de vigencia contractual; **B) 1-** la fijación del alquiler vigente en la plaza inmobiliaria para la finca (*propiedad inmueble*) objeto de este contrato, para cada período referenciado en «A)», mediante el promedio de tasaciones practicadas por ... (...) corredores inmobiliarios, elegidos ... (...) por el LOCATARIO y ... (...) por el LOCADOR. **2-** Este derecho alternativo del LOCATARIO, libremente lo ejercerá con ... (...) días de anticipación a finalizar cada período referenciado en «A)» y lo notificará por medio fehaciente al LOCADOR y, en caso contrario pagará los alquileres fijados en el punto «A)» de la presente cláusula y en la moneda pactada ...(*dólares E.U.A.; euros, yenes*), por así convenirse respetando el artículo 765 y concordantes del Código Civil y Comercial y con las posibilidad de recibir la moneda extranjera en su equivalente en pesos?. <<<**NOTAS:** **1-** Dice el CCyC: Art. 779.- *Concepto. La obligación alternativa tiene por objeto una prestación entre varias que son independientes y distintas entre sí. El deudor está obligado a cumplir una sola de ellas. Art. 780.- Elección. Sujetos. Efectos. Excepto estipulación en contrario, la facultad de elegir corresponde al deudor. La opción que corresponde a varias personas requiere unanimidad. Si la parte a quien corresponde la elección no se pronuncia oportunamente, la facultad de opción pasa a la otra. Si esa facultad se ha deferido a un tercero y éste no opta en el plazo fijado, corresponde al deudor designar el objeto del pago. En las obligaciones periódicas, la elección realizada una vez no implica renuncia a la facultad de optar en lo sucesivo. La elección es irrevocable desde que se la comunica a la otra parte o desde que el deudor ejecuta alguna de las prestaciones, aunque sea parcialmente. Una vez realizada, la prestación escogida se considera única desde su origen, y se aplican las reglas de las obligaciones de dar, de hacer o de no hacer, según corresponda. 2- Atilio Alterini en «Un sistema teñido de inseguridad» (Suplemento Emergencia Económica, La Ley, abril 2002, p. 6), sostuvo que para conciliar los intereses de ambas partes en un contrato locativo, podrían utilizarse la categoría de obligaciones alternativas para el pago de los alquileres, a su elección y en caso de plantearse la nulidad de una de las alternativas, quedaría obligado el locatario a pagar la otra alternativa (conf. art. 638 CCVS), por ejemplo en este caso, de declararse la nulidad de la fijación del alquiler por tercero, el locatario pagará según la alternativa del punto «A)» o sea alquiler en pesos escalonado o en moneda extranjera, por lo cual es probable que siempre opte por la fijación del valor real de plaza, en vez de pagar un alquiler en moneda dura, que sería el único medio de cancelar su obligación (conf. arts. 617 y 619 CCVS), sin someterse al riesgo de caer en mora y afrontar un juicio de desalojo y un cobro judicial de alquileres. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>*