

Contrato De Locación Comercial De (...depósito, Fábrica, Galpón, Local, Lote, Oficina, Taller) Para Finalidad Determinada (sin Plazo Mínimo Legal)

CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL DE (...DEPÓSITO; FÁBRICA; GALPÓN; LOCAL; LOTE; OFICINA; TALLER) PARA FINALIDAD DETERMINADA (SIN PLAZO MÍNIMO LEGAL). __ (CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA) **Preliminar** (A- Partes) Entre el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCADOR» por una parte y el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «LOCATARIO», celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE ... (DEPÓSITO; GALPÓN; LOCAL; LOTE; RESIDENCIA; TALLER), PARA ... (EXPOSICIÓN TEMPORAL; FINALIZAR LA REPARACIÓN DE ...; REMATE O SUBASTA DE ...; UN CONGRESO DE ...; ETC.)**, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes: **Primera (I- Objeto)** **1-** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO la finca (propiedad inmueble) ubicada en ..., más adelante denominada «FINCA LOCADA». **2-** La FINCA LOCADA está compuesta principalmente por las partes siguientes: ... (ambientes; baños; cocina; espacios; estacionamiento; naves; playas; salones; etc.). **3-** La FINCA LOCADA como sus accesorios se ... (entregan; entregarán) en ... (aceptable; buen; deficiente; excelente; mal; muy buen; perfecto; regular; ...) estado de conservación y ... (aceptable; buen; deficiente; excelente; mal; muy buen; perfecto; regular; ...) estado de funcionamiento, con todas sus instalaciones. **4-** Al restituirla dejará el LOCATARIO todo en similar estado al recibido, salvo deterioros por buen uso y transcurso del tiempo, caso contrario, responderá por los daños y perjuicios, reparando lo averiado, reponiendo lo faltante más los alquileres perdidos, por el lapso de reparaciones. **Segunda (II- Destino con finalidad determinada)** **1-** La FINCA LOCADA sólo se destinará a cumplir la finalidad determinada ... (detallarla claramente), cual se estima podría concluirse en fecha .../.../... **2-** Están prohibidas cualesquiera sublocaciones y/o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y el cambio del destino y caso contrario responderá con una ?cláusula penal? de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada violación. **Tercera (III- Alquiler)** El ALQUILER ... (diario/mensual) será de pesos ... (\$...), a pagarse por ... (adelantado; período adelantado, del ... al ... de cada mes, en la dirección ... o en cualquiera otra, a elección del LOCADOR, en los límites políticos de ..., en el horario de 00:00 a 00:00 ?A.M./P.M.? o por transferencia o depósito en la cuenta bancaria que éste notificare.). **Cuarta (IV- Demora)** Ante el impago en plazo del ALQUILER, el LOCATARIO pagará al LOCADOR una ?cláusula penal? de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por cada día de demora y lo habilitará a incoar acción de desalojo, preintimación a pagar la suma adeudada en el plazo perentorio de diez (10) días corridos. **Quinta (V- Plazo)** **1-** El plazo contractual fijo e improrrogable será exclusivamente el necesario para cumplir la finalidad determinada precedentemente manifestada, de acuerdo al artículo 1199, parte final, del Código Civil y Comercial, con obligación del LOCATARIO de notificar cuando se cumpla la finalidad y cuyo plazo máximo no podrá exceder de dos (2) años. **2-** Al vencimiento del plazo el LOCATARIO restituirá la FINCA LOCADA, sin interpelación alguna, caso contrario pagará al LOCADOR, como ?cláusula penal? por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> por día, exigible por adelantado y hasta la devolución de la FINCA LOCADA en perfectas condiciones, pactándose para su cobro «el procedimiento judicial ejecutivo». **3-** La ?cláusula penal? por irrestitución de la FINCA LOCADA, es independiente de la obligación de pagar el ALQUILER y del derecho de accionar que tendrá el LOCADOR singular o pluralmente, por incumplimientos del LOCATARIO. **4-** En todos los casos de incumplimientos de obligaciones con plazo, la caída en mora será automática, sin necesidad preinterpelación alguna. **5-** Para preparar «el procedimiento judicial ejecutivo», bastará este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto y liquidación por contador matriculado, certificando el monto de la ?cláusula penal? que corresponda. **Sexta (VI- Intereses)** **1-** Cualesquier obligaciones de pago fenecido el plazo devengarán un interés acumulativo, en calidad de punitorio, con capitalización semestral y cuya tasa flotante se fijará el primer día hábil de cada semana. **2-** El interés aplicable, será el doble del fijado por el Banco ... (Bancor; BBVA Francés; Bifel; Citibank; Ciudad; Comafi, Credicoop; de Mendoza; de Santa Fe; Galicia; Hipotecario; HSBC; Industrial and Commercial Bank of China; Itaú; Macro; Nación; Patagonia; Piano; Provincia de Buenos Aires; Regional de Cuyo; Santander Rio; Supervielle; Tucumán; ...) o su reemplazante, en sus tasas activas para descubiertos en cuenta corriente ?sin acuerdo?. **3-** Las tasas aplicables a cada período, serán las del inmediato anterior. **Séptima (VII- Mejoras)** **1-** Queda prohibida toda modificación y/o mejoras en la FINCA LOCADA. **2-** El LOCATARIO libera al LOCADOR de pagar cualesquiera mejoras, así fueren necesarias y/o urgentes y las asume. **3-** También el LOCATARIO pagará la reparación (el arreglo) de todas las averías que acaecieren, renunciando al derecho de repetición y/o retención, contra el LOCADOR y las dejará en beneficio de la FINCA LOCADA, sin indemnización alguna. **Octava (VIII- Daños)** **1-** El LOCADOR no responderá por los daños y perjuicios que sufran el LOCATARIO o terceros en sus personas y/o en sus bienes por causa de accidentes, averías, catástrofes, cortocircuitos, corrosión, derrumbes, deflagraciones, desperfectos, deterioros, estragos,

explosiones, fallas, filtraciones, humo, humedades, imperfecciones, incendios, inundaciones, pérdidas, roturas, de cualesquier tipos, incluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, ya que el LOCATARIO los asume como riesgo propio, quedando liberado el LOCADOR de las obligaciones de los artículos 1200 a 1204 del Código Civil y Comercial (*Sección 4ª, Efectos de la locación, Parágrafo 1º, Obligaciones del locador*). **2-** Ratifica el LOCATARIO que asume absoluta y exclusivamente el «caso fortuito» y la «fuerza mayor», eximiendo al LOCADOR por ellos. **3-** Queda prohibido al LOCATARIO, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar en la FINCA LOCADA materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos. **Novena (IX- Cargas)** **1-** Queda a cargo del LOCATARIO el pago de las obligaciones siguientes: *a)* las contribuciones, impuestos, tasas y tributos, sean municipales, provinciales o nacionales, que gravaren la FINCA LOCADA y la actividad a desarrollar; *b)* las tasas o consumos, por servicios de agua corriente electricidad, desagües cloacales, gas y telefonía; etc. **2-** La FINCA LOCADA tiene el servicio telefónico N°... y si por culpa del LOCATARIO se perdiera esta línea, pagará al LOCADOR y como «cláusula penal», la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **3-** Todas las obligaciones del LOCATARIO, subsistirán hasta la restitución de la FINCA LOCADA con la conformidad del LOCADOR. **4-** El LOCATARIO entregará al LOCADOR todos los comprobantes del pago de estas obligaciones, junto a los alquileres y contra recibo detallado, caso contrario se considerará impago. **Décima (X- Depósito en garantía)** **1-** Para garantizar el pago inmediato de obligaciones del LOCATARIO y hasta restituir la FINCA LOCADA y las sumas dinerarias a su cargo, éste entrega al LOCADOR en calidad «Depósito Dinerario en Garantía», por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que no devengará intereses y es recibida por el segundo, sirviendo el presente de suficiente recibo. **2-** Podrá el LOCADOR a retener del Depósito de Dinerario Garantía, las sumas adeudadas por esta locación, sean a él mismo o a terceros. **3-** No podrá el LOCATARIO imputar el Depósito Dinerario en Garantía al pago de alquileres, expensas, tributos, servicios y en general a cualesquiera obligaciones, anteriores a la restitución pacífica de la FINCA LOCADA. **Undécima (XI- Fiador)** Asume como FIADOR Principal Pagador (*sin los beneficios de excusión y división*), el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., titular del ... (...) por ciento del dominio de las fincas ..., por todas las obligaciones que el LOCATARIO o nazcan derivadas de esta Locación y hasta su restitución al LOCADOR y pagadas todas sus deudas. **Duodécima (XII- Constitución de domicilios)** **1-** Quedan constituidos los domicilios especiales y donde valdrán todas las Notificaciones derivadas del presente contrato, sean extra o judiciales, que seguidamente se establecen: *a)* El LOCATARIO en la FINCA LOCADA; *b)* El LOCADOR en ...; *b)* El FIADOR en ... **2-** Las partes aceptan que para las Notificaciones extrajudiciales, se use la carta documento del Correo Oficial y/o la entrega de carta original, contra firma de la copia por el destinatario, sin más formalidades y con obligación recíproca de recibirlas. **Decimotercia (XIII- Litigio)** **1-** Para el caso de litigio (*proceso judicial controvertido*), ambas partes se someterán a la competencia judicial, de los tribunales ordinarios ... de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudiesen corresponderles. **2-** También renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba entender, en caso de litigio. **Decimocuarta (XIV- Sellado o timbre)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato será pagado por ... (...; *las partes en mitades*; ...). **2-** Las partes denuncian un monto contractual de \$... **Decimoquinta (XV- Firmas e Instrumentación)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este contrato y el Anexo ..., recibiendo un ejemplar cada parte. **Decimosexta (XVI- Lugar y fecha)** Celebrado en ...(*lugar*), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTAS: **1-** El CCyC no impone plazo mínimo para locaciones inmobiliarias en los casos siguientes: *art. 1- Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) guarda de cosas; d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado. 2- Recordemos que para los restantes destinos locativos, los plazos mínimos irrenunciables son: comercio, oficinas, viviendas, etc., 2 años (art. 1198 CCyC). 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.*

>>>