

## Contrato de Locación Comercial. Ley 27551

En la Localidad de ....., el .....de .....20.. entre el Sr. ....D.N.I....., CUIL ....., domicilio electrónico .....@....., celular ....., domicilio real en ....., Pdo. De ..... por una parte, en adelante denominado LOCADOR, y por la otra el Sr. ...., DNI ....., CUIL. ...., domicilio electrónico .....@....., celular ....., domicilio real en ....., ....., Partido de ....., en adelante denominado LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato de LOCACIÓN sujeto a las cláusulas siguientes y condiciones:

PRIMERA: Destino: EL LOCADOR, da en locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter el inmueble ubicado en calle ....., de la Localidad de ....., Partido de ....., Partida N° ....., Nomenclatura (parcela, manzana, etc.) El LOCATARIO se obliga a destinar el inmueble locado para uso comercial no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria, so pena de solicitarse judicialmente resolución del contrato y el consiguiente desalojo por incumplimiento del mismo.

SEGUNDA: Plazo: Las partes acuerdan que el plazo de vigencia de la locación será de treinta y seis (36) meses a contar del día .....del mes de .....del año 20.., operando el vencimiento de pleno derecho, sin necesidad de notificación alguna el día ..de .....de 20.., fecha en la que el LOCATARIO deberá restituir el inmueble al LOCADOR en el estado previsto en la cláusula quinta.

TERCERA: - El precio de la locación se pacta en la suma de pesos .....(\$.....) , pagaderos de la siguiente forma: la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el ...de ...de 20.. hasta el .....de ...de 20..; la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el .....de .....de 20.... hasta el .....de..... de 20.. y la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el .....de .....de 20.. hasta el .....de .....de 20..; la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el .....de .....de 20.... hasta el .....de Mayo 20....; la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el .....de .....de 20.. hasta el .....de .....20.. y la suma mensual de pesos .....(\$.....) desde el .....de .....de 20..... hasta el .....de ..... 20.....

CUARTA: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del 1° al 10 de cada mes como término de gracia a su representante, o dónde éste lo indique en el futuro por medio fehaciente. La mora en el pago de alquileres se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés del uno (1%) por ciento diarios, y un interés punitivo del dos (2%) por ciento mensual acumulativo, correspondiente a valor del último mes moroso, en carácter de cláusula penal, el que se contará a partir del 1er día del mes. En caso de mora, las notificaciones que se cursen, tanto al LOCATARIO como a los GARANTES, se efectuarán por vía electrónica exclusivamente.

QUINTA. INCUMPLIMIENTO Y/O FALTA DE PAGO. La falta de pago de dos (2) meses del alquiler, en los períodos pactados otorgará pleno derecho al LOCADOR sin intimación previa de ninguna naturaleza, para dar por rescindido de pleno derecho este contrato, e iniciar los trámites judiciales a efectos de lograr el desalojo, cobro de alquileres e intereses correspondientes y accionar por daños y perjuicios. En cualquiera de los casos de incumplimiento por parte del LOCATARIO, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás cláusulas, el LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este contrato o resolverlo por culpa del LOCATARIO y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que el LOCATARIO dejen abonada la locación y depositaran judicialmente las llaves deberá abonar al LOCADOR una multa igual al mayor valor de alquiler mensual pactado, desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tomen la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.

SEXTA. CONSIGNACIÓN. Para el caso que el LOCADOR se rehusare a cobrar el canon locativo, el LOCATARIO podrá consignarlo judicialmente, a costo del LOCADOR. El LOCATARIO debe intimar de manera fehaciente al LOCADOR que reciba el pago dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. Vencido el plazo en caso de silencio o negativa del LOCADOR, el LOCATARIO, tendrá tres (3) días hábiles siguientes para a la consignación judicial del monto adeudado en dinero o mediante cheque cancelatorio. Para el caso que el LOCATARIO formalice la consignación judicial debe ser INTEGRAL, es decir, alcanzará alquileres, accesorios e intereses respectivos.

SEPTIMA. INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su transgresión se considerará especial causal de desalojo y/o rescisión del mismo. Le queda prohibido al LOCATARIO transferir, ceder, vender, subarrendar total o parcialmente, y/o dar el inmueble en préstamo, aunque sea gratuito, y/o permitir su ocupación por terceros bajo ningún carácter, ante el incumplimiento se considerara causal de desalojo y/o rescisión del presente contrato y otorgará el derecho de accionar por daños y perjuicios carácter.

OCTAVA. MODIFICACIONES. Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, si se realizaran mejoras deberán ser notificadas y aprobadas previamente por escrito, vía electrónica por el LOCADOR o su representante y quedaran a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna por parte del LOCATARIO.

NOVENA. SERVICIOS, IMPUESTOS Y EXPENSAS. 1- El LOCATARIO asumirá el pago de: a) los servicios de electricidad, agua, gas y aquel que el mismo contrate (servicio de cable, internet, telefonía, etc); b) expensas comunes ordinarias de la propiedad que deriven de gastos habituales. 2- El LOCATARIO en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, deberá entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, y o de los que pudieran corresponderle. 3- El LOCADOR cargará con el impuesto inmobiliario (ARBA) y las expensas extraordinarias. c) Se deja constancia que durante el periodo contractual el LOCATARIO abonará la tasa de servicios generales del Municipio de Almirante Brown ya que dicha carga toda vez fue deducida oportunamente y contemplada sobre el precio pactado contractualmente.

DÉCIMA. TITULARIDAD DE SERVICIOS. 1- El LOCATARIO entre los TREINTA (30) días de suscripto este CONTRATO, transferirá a su nombre los servicios que pudieran corresponderle (electricidad, agua y desagües cloacales, gas, telefonía, etc). 2- De registrarse deuda previa a este CONTRATO en alguno de estos servicios, el LOCATARIO podrá cancelarla y compensar lo pagado con próximos alquileres y previa noticia por vía electrónica al LOCADOR.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES. Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble, si se realizaran mejoras deberán ser aprobadas previamente por vía electrónica por el LOCADOR o su representante. Si el LOCATARIO efectúa mejoras sin consentimiento quedaran a exclusivo beneficio del LOCADOR una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna, y sin perjuicio de la facultad del LOCADOR de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo del LOCATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDADES. 1- El LOCATARIO mantendrá el INMUEBLE LOCADO y lo restituirá en el estado como lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso. 2- El LOCADOR entrega el INMUEBLE LOCADO en los términos previstos y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originados por causa no imputable al LOCATARIO.

DÉCIMA TERCERA. REPARACIONES. 1. Quedará a cargo del LOCATARIO las reparaciones y arreglos del inmueble por haber sido contemplado un valor locativo menor para dichas contingencias. 2-El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole al mismo y o a su representante el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando éstos juzguen necesario su inspección. Las partes permitirán todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora del inmueble.

DÉCIMA CUARTA. CONTRATACIONES. SEGURO. El LOCATARIO será el único responsable del personal que contrate, esté o no en relación de dependencia para el cumplimiento de reparaciones y/o mejoras autorizadas por el LOCADOR, incluso personal doméstico o de compañía. El LOCATARIO está obligado a tomar una póliza de seguro de incendio y responsabilidad civil a favor del LOCADOR.

DÉCIMA QUINTA. FALTA DE DEVOLUCIÓN. Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente, el LOCATARIO, deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento sin excusas, demoras ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante, si por cualquier motivo, el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte del LOCADOR para obtener el desalojo, el LOCATARIO deberá abonar en concepto de indemnización por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento (10%) del monto mayor del alquiler, hasta que el LOCADOR obtengan efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que para el cobro de alquileres. En caso de que el LOCADOR estimara que los daños y perjuicios que le ocasionara la falta de entrega en término fueran superiores a la indemnización pactada podrán reclamar estos. Queda expresamente aclarado que la permanencia de las personas enumeradas en cláusula séptima en la unidad locada, después de vencido el contrato en ningún caso conformará tácita reconducción, por lo tanto, se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

DÉCIMA SEXTA. RESTITUCIÓN. 1- La restitución al LOCADOR del INMUEBLE LOCADO por cualquier modalidad de extinción del CONTRATO, se formalizará mediante ?Acta de restitución del inmueble y entrega de llaves?. 2- El acta contendrá la fecha y hora de entrega, detallará el estado del INMUEBLE LOCADO, el estado de las obligaciones contractuales y constará la devolución total o parcial del depósito de garantía.

DÉCIMA SEPTIMA. PROHIBICIONES EXPRESAS. Queda expresamente prohibido al LOCADOR: 1) producir sonidos de cualquier índole que pudieran molestar a terceros y/o dañar la moral y las buenas costumbres. 2) usar el local o parte del mismo como vivienda, aun transitoriamente. 3) usar el local para reuniones u otros fines que no sean los estrictamente comerciales y

propios del ramo a explotar. Cualquiera de estas causas, otorgará pleno derecho al LOCADOR para rescindir este contrato, e iniciar los trámites judiciales a efectos de lograr el desalojo, y accionar por daños y perjuicios. -----

DÉCIMA OCTAVA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA. 1- El LOCATARIO podrá resolver este CONTRATO sin expresión de causa y de forma anticipada luego de transcurridos los primeros SEIS (6) meses de locación, notificando su decisión al LOCADOR con UN (1) mes de anticipación. 2- Si la resolución fuere durante el primer año de CONTRATO, el LOCATARIO abonará al LOCADOR como indemnización el monto de un MES Y MEDIO (1,5) de alquiler. 3- Cuando la resolución fuese pasado el primer año, la indemnización será de UN (1) mes de alquiler. 4- Dicho pago lo deberá abonar al momento de desocupar el inmueble. 5- A todos los efectos los meses serán indivisibles y enteros o completos. -----

DÉCIMA NOVENA. ESTADO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE. La vivienda está ubicada al frente del terreno, con entrada individual y un pequeño jardín y porche. Cuenta con una gran cocina-comedor la que -----

VIGÉSIMA. LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. El LOCADOR quedan excluidos de toda responsabilidad civil y penal por actos dañosos producidos en el bien locado, por motivo de actos o hechos producidos por el LOCATARIO, ocupantes y/o terceros, y/o a sus bienes, aún los producidos por casos fortuitos o fuerza mayor (inundaciones, terremotos, filtraciones, derrumbes, cortocircuitos, etc.), quedando pues el LOCADOR, eximido de toda responsabilidad de las obligaciones.-

VIGÉSIMA PRIMERA. DESTINO DE LA LOCACION: El LOCATARIO destinará el inmueble arrendado para su ACTIVIDAD COMERCIAL: ....., no pudiéndose dar otro destino por causa alguna. La falta de cumplimiento será causal de rescisión, de desalojo y sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA Se deja constancia que el LOCATARIO ha realizado las consultas necesarias exigidas por los organismos estatales de control para el destino de la locación, exonerando de toda responsabilidad al Locador.

VIGÉSIMA TERCERA. DEPÓSITO DE GARANTÍA. Las partes pactan que el LOCATARIO abonará al LOCADOR 1 (un) mes de depósito de pesos .....(\$.....), comprometiéndose el LOCADOR a devolver dicho monto cuando finalice el plazo pactado en el presente contrato. Dicho monto se hará efectivo siempre y cuando el inmueble se entregue en las mismas condiciones que fue dado, teniendo en cuenta las lógicas deficiencias del uso, y libre de todo gravamen. -----

VIGÉSIMA CUARTA. La violación por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho al LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. -----

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS. 1- Para cualesquier cuestiones derivadas del CONTRATO, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: a) el LOCADOR en ?(calle, n°, ciudad) y ?@...; b) el LOCATARIO en el INMUEBLE LOCADO; y ?@...; c) los GARANTES en calle, n°, ciudad) y ?@...; 2- Las comunicaciones y emplazamientos entre las partes y los GARANTES con causa en este CONTRATO se efectuarán por vía electrónica, exclusivamente. 3- Las notificaciones cursadas vía electrónica se tendrán por válidas y plenamente eficaces. -----

VIGÉSIMA SEXTA. IMPUESTO DE SELLOS. Las partes pactan que el impuesto de sellos será abonado íntegramente por el LOCATARIO. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. REGISTRACIÓN. En cumplimiento al art. 16 de la Ley N° 27.551, el LOCADOR registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos TREINTA (30) días. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN. A todos los efectos legales del presente contrato las partes constituyen sus domicilios legales en los denunciados en el presente, en donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones y se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de ....., con expresa renuncia a cualquier fuero y /o jurisdicción que pudiera corresponderles. -----

VIGÉSIMA NOVENA. Todos los gastos judiciales y extrajudiciales que fueran consecuencia directa o indirecta del incumplimiento de las obligaciones del LOCATARIO, serán a su exclusivo cargo. -----

TRIGÉSIMA. FIANZA. El Señor ....., argentino DNI N° ....., CUIT/CUIL N°: ....., con domicilio en la calle ....., Localidad de ....., Partido de ....., Provincia de ....., quien denuncia como a empleador al Banco .....(..... S.A.) con domicilio en la calle ....., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUIT N° ....., siendo su Puesto: ....., legajo N° ....., Categoría: ....., según consta en su recibo de sueldo, y el señor ....., DNI....., CUIL/CUIT N°: ....., con domicilio en la calle ....., de la Localidad ....., Partido de ....., Provincia de ....., quien denuncia como a empleador a la .....S.R.L. con domicilio en la calle ....., de la Localidad ....., Partido de ....., Provincia de ....., CUIT N° ....., siendo su cargo Operario, Especialidad ....., legajo N° ( no se declara), según consta en su recibo de sueldo, en adelantes denominados GARANTES, se constituyen en fiadores solidarios y principales pagadores, renunciando en este acto al beneficio de división y excusión, aceptando ser deudores

directos de todas las obligaciones que asume el LOCATARIO en el presente contrato, y sus responsabilidades subsistirán hasta que el LOCADOR se de por conforme y reciba el inmueble arrendado en las condiciones establecidas, y de por pagadas todas las sumas que pudiera adeudar por cualquier concepto el LOCATARIO. Subsistirán también sus obligaciones aún después del vencimiento de este contrato si el LOCATARIO continuara ocupando el inmueble por cualquier motivo, aún con eventual acuerdo del LOCADOR. Especialmente se establece que los GARANTES responderán por las sumas devengadas en este contrato, incluso, si por cualquier disposición legal futura los LOCADOR es se vieran precisados a tolerar una prórroga de la locación, en cualquier condición. También por las costas, gastos y honorarios que pudieren devengarse con motivo de cualquier juicio que a raíz de este contrato se vieran precisados a iniciar el LOCADOR, ya sea por desalojo, cobro de alquileres, cobro de reparaciones y/o indemnizaciones en las cuales pudiera ser condenado el LOCATARIO y podrán ser reclamadas en cualquier juicio o en el mismo expediente donde se devengaron, respondiendo con sus sueldos y/o con todo su patrimonio de todas las obligaciones emergentes del presente contrato. En caso de falencia, irresponsabilidad manifiesta o fallecimiento de alguno de los GARANTES, el LOCATARIO deberá informar en forma inmediata al locador o a su representante fehacientemente y éstos podrán pedir otra u otras garantías en reemplazo de las presentes y el LOCATARIO deberá constituir las en un plazo que no deberá exceder los quince (15) días de corrido a partir de la fecha de la falencia. El incumplimiento de esta cláusula por parte de los GARANTES y/o el LOCATARIO, facultará al LOCADOR a iniciar las acciones penales por violación del art. 172, subsiguientes y concordantes, del Código Penal, y dar por rescindido el presente contrato solicitando de inmediato la restitución del inmueble locado como si hubiera vencido el término del contrato. --- TRIGÉSIMA PRIMERA. REPRESENTANTE. El LOCADOR fija como su representante a ....., Servicios Inmobiliarios, con domicilio en la calle ....., de la Localidad de ....., Provincia de ....., Su intervención será exclusivamente para el cobro de alquileres, intereses moratorios y/o punitivos y depósito de los mismo en la cuenta bancaria que el LOCADOR indique, entrega y recepción de llaves, recepción de sugerencia de posibles mejoras, reparaciones o cualquier inquietud por parte del LOCATARIO hacia el LOCADOR o viceversa, además la inspección del inmueble objeto, hasta la finalización o rescisión del presente contrato.

-----

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Localidad de ....., Partido de ....., Provincia de ....., el día .....de .....de 20... -----