

Contrato de Locación con Cláusula Penal y Persona Jurídica como Fiadora

CONTRATO DE LOCACIÓN:

En la Ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ de _____, entre la Sra _____, argentina, titular del Documento Nacional de Identidad _____ (CUIL _____), con domicilio en la calle _____, de la Ciudad _____, por una parte en adelante ?LOCADOR?: y por otra parte el Sr. _____, argentino, titular del Documento Nacional de Identidad _____ con domicilio en la calle _____, de la Ciudad de _____, en adelante ?LOCATARIO?, manifestando ambas partes ser personas hábiles para contratar, celebran el presente Contrato de Locación, el que se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones, y a cuyo cumplimiento se obligan con arreglo a derecho.????-

PRIMERA: OBJETO: EL LOCADOR dá en locación al LOCATARIO y éste acepta en tal concepto, un departamento ubicado en la calle _____, U.F. ____, de la Ciudad de _____, bajo el régimen del derecho real de propiedad horizontal, inscripto el dominio ante el Registro de la Propiedad inmueble en la Matrícula FR _____; compuesta de las siguientes partes Departamento de __ ambientes al ____ [contrafrente/frente] con pequeño patio, cocina completa con muebles altos y bajos de época,, 1 baño completo, dormitorio con placard y living comedor con un mueble de madera de 3 módulos instalado todos los accesorios, cerraduras, herrajes, sanitarios y griferías, en funcionamiento y en buen estado de conservación, que el LOCATARIO declara conocer por haberlo visitado antes de ahora, asintiendo además del estado de la unidad. Dichos artefactos deberán ser reintegrados al término de la locación en el mismo estado que se encuentra a la fecha, salvo el desgaste normal y habitual por su uso. En caso de desperfecto de los mismos y pasados los 30 días de la firma del presente contrato, la reparación y en su caso sustitución queda a cargo exclusivamente del Locatario tanto los gastos de reparación como el trámite del arreglo; debiendo reintegrar el inmueble al finalizar la locación, por vencimiento del término u otro motivo, en el mismo estado recibido.????

SEGUNDA: DESTINO DE LA LOCACIÓN: EL LOCATARIO destinará el inmueble exclusivamente para vivienda única propia y de su grupo familiar, no pudiéndole dar otro destino por causa alguna (art. 1194 CC y C). La falta de cumplimiento será causal de rescisión sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual. Pactandose cláusula penal a cargo del locatario incumplidor de pesos _____ (\$ ____.-) por cada incumplimiento comprobado (art. 790 y ss CCyC). El LOCADOR por medio de personas que lo autoricen, se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble, para verificar el estado de conservación, ocupación y destino, bastando para ejercerlo un preaviso de 48 hs.-

TERCERA: PLAZO: El plazo de la locación es improrrogable y se estipula en ____ años (__) a partir del día __ de _____ de _____, de modo que vencerá indefectiblemente el día __ de _____ de _____.??????-

CUARTA: PRECIO: El precio total de la locación se pacta en la suma de Pesos _____ (\$ ____.-), que se distribuirá de la siguiente manera: Pesos _____ (S ____.-) mensuales. desde el __/__/____ hasta el __/__/____; Pesos _____ (\$ ____.-) mensuales, desde el __/__/____ hasta el __/__/____; Pesos _____ (S ____.-) mensuales, desde el __/__/____ hasta el __/__/____ y de Pesos _____ (S ____.-) mensuales, desde el __/__/____ hasta el __/__/____. Si por una disposición legal y futura los arriendos se vieren gravados con el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), la parte locataria deberá adicionar al monto mensual a ingresar en concepto de canon locativo, el porcentual correspondiente al IVA.?????????

QUINTA: FORMA DE PAGO: Los alquileres serán abonados por mes adelantado del 1 al 10 día de cada mes, en el domicilio del LOCADOR o donde este lo indique en el futuro por medio fehaciente dentro del radio de la Ciudad de _____. La mora en el pago de los 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 moratorio igual al doble del bancario vigente (Banco Nación, tasa de interés para descubierto en cuenta corriente) al momento de producirse el atraso, acumulativo, y hasta la normalización total de los pagos. Los días de atraso se calcularán una vez producida la mora desde el día primero del mes correspondiente al alquiler adeudado.????

SEXTA: MEDIDORES: El LOCATARIO toma a su cargo la conexión de los medidores de los servicios de luz, gas y agua corriente (éste último si correspondiere) relevando al LOCADOR de toda responsabilidad al respecto. Debiendo el LOCATARIO efectuar todos los gastos necesarios de su exclusivo peculio.??

SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO: En cualquiera de los casos de incumplimiento 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 de éste o quienes ocupen el inmueble (art. 1086 CC y C). En ambos casos y para el evento de que el LOCATARIO dejare abandonada la unidad o depositare judicialmente las llaves, deberá abonar al LOCADOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que el LOCADOR tome la libre y efectiva tenencia

definitiva de la propiedad, debiendo indemnizarlo también por daños y perjuicios sufridos. Sin perjuicio de lo expuesto en caso de abandono, y para evitar los posibles deterioros que pudieran producirse y/o la ocupación ilegal de terceros, queda facultado el LOCADOR a tomar posesión anticipada de la propiedad con el auxilio de cerrajero, labrándose acta en tal sentido por Oficial Público, y constituyéndose en depositario de los bienes inmuebles propiedad del LOCATARIO, que pudieran hallarse en el lugar (previo prolijo inventario), por el término de tres meses contados desde el día de practicarse la diligencia. Vencido el plazo del depósito, se entenderá que el locatario ha renunciado voluntariamente a los efectos de su pertenencia.?-

OCTAVA: INTRANSFERIBILIDAD: El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su transgresión se considerará especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido al LOCATARIO subarrendar la unidad locada, ni dar el inmueble en préstamo ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter, aplicándose la prohibición estipulada en el art. 1213 del CC y C. Solamente podrá utilizar el departamento por el locatario para habitarlo individualmente o con su grupo familiar, se deja aclarado que además habitará el inmueble su pareja _____ DNI _____.?-

NOVENA: MODIFICACIONES: Es terminantemente prohibido realizar modificaciones en el inmueble así como mejoras en su caso, deberán ser aprobadas previamente por escrito por el LOCADOR y quedarán a su exclusivo beneficio una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución o compensación alguna por parte del LOCATARIO. Aún en el supuesto de que las modificaciones o mejoras introducidas puedan considerarse como necesarias (urgentes o no), toda mejora de cualquier tipo cederá en beneficio de la unidad locada. El LOCATARIO responderá de todo deterioro causado por su culpa o negligencia o de las personas por quienes deba responder, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregar al restituir la unidad al locador las constancias de pago efectuados por la relación locativa atinentes a ésta o a sus servicios que no haya entregado en forma mensual (art. 1210 CCyC). ???????????????????

DÉCIMA: FALTA DE DEVOLUCIÓN: Rigiéndose este contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial), 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 además del canon convenido a su cargo, en concepto de indemnización por ocupación ilegítima, una suma mensual igual a dos veces el alquiler vigente pactado en la cláusula segunda, prorrateado en modo diano y mientras la falta de devolución subsista y hasta que el LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía ejecutiva de todas las prestaciones dinerarias a cargo del locatario (art. 1208 CCyC). En caso de que el LOCADOR estime que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega del inmueble en término fueran superiores a la indemnización pactada, podrá optar por reclamar dichos daños o intereses. Queda perfectamente aclarado que la permanencia del LOCATARIO en el inmueble locado, después de vencido el contrato en cualquier caso, incluso cuando fuera por voluntad del LOCADOR, no podrá conformar tácita reconducción, por lo tanto se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.??-

DÉCIMA PRIMERA: SANCIONES: Conforme lo establecido en la cláusula séptima, 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 más el pago de las cláusulas penales pactada? y los daños y perjuicios pertinentes. Pudiendo accionar contra la totalidad del patrimonio del LOCATARIO; siendo las obligaciones asumidas. Se establece este derecho para el LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.?-

DÉCIMO SEGUNDA: GARANTÍA: LA CLÁUSULA DE FIANZA: A.- _____, constituyendo domicilio especial en la calle _____ de la Ciudad _____, donde serán válidas todas las notificaciones que se le remitan, representada en este acto por _____, DNI _____ en su calidad de apoderado que acredita acompañando el Poder Especial de _____, proceda a suscribir el presente contrato de locación al solo efecto de asumir la calidad de fiador del Locatario, renunciando a oponer tanto el beneficio de la división de la deuda como el de excusión previa, de acuerdo al Contrato de Garantía que integra al presente contrato de locación y se incorpora como Anexo 1 al presente y que todos los intervinientes declaran conocer y aceptar. La presente Fianza es un contrato accesorio que comenzará a regir a partir de la fecha en que se suscribe el presente contrato de locación y comprende estrictamente el plazo de vigencia que el presente instrumento de locación acuerda, o la restitución efectiva del bien locado. Cualquier modificación que el Locador y Locatario introdujeran al contrato principal sin aceptación expresa del Fiador le resultará inoponible a éste, en base a ello _____ queda obligada a poner a disposición del propietario locador, o la persona que lo represente legalmente, los importes dinerarios que correspondan a los eventuales incumplimiento del Locatario en la extensión prevista en el contrato de garantía otorgado. Tales importes (Canon mensual; Expensas ordinarias; ABL; Agua, con

sus correspondientes punitivos hasta el 0,5 % diario no capitalizable todo ello de conformidad con las condiciones fijadas en el Anexo 1 (contrato de garantía)) quedarán a disposición del Locador luego de recibidas las denuncias de incumplimiento imputable al Locatario que debe elaborar el Locador, por escrito y que deberán ser presentadas en el domicilio especial del fiador. Los importes abonados por el Fiador al Locador son objeto de subrogación automática, quedando autorizado el Fiador por sí o por el Locador a promover su ejecución por la vía ejecutiva o demandar otras garantías otorgadas por el Locatario a su arbitrio. La cancelación del canon mensual por parte del fiador como obligación accesoria e independiente no puede purgar el estado de mora del Locatario ni obstar la promoción de tal acción de desalojo.?????

B.-Es condición esencial previa al pago del segundo incumplimiento por parte del Fiador que el Locador otorgue mandato judicial a favor del o los profesionales que el Fiador indique, pudiendo éste unificar su representación legal. En tales casos los costos y costas de la representación profesional judicial, como los gastos, sean judiciales o extrajudiciales SON a cargo del Fiador, quien los repetirá del Locatario. El mandato que ha de otorgar el Locador contendrá la facultad de representación para enviar todo tipo de intimaciones y requerimientos, incluso las que el art 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, declarar rescindido el contrato principal, demandar por desalojo por cualquier causal, como la de promover demandas por cobro de pesos, efectuar todo tipo de reclamo dinerario; a reclamar la entrega y recibir el inmueble locado y sus llaves; de constatar su estado de ocupación y físico; y proceder a su ulterior entrega al Locador, y respecto a las sumas abonadas por el fiador los derechos se encuentran cedidos quedando el Fiador en la misma situación jurídica frente al Locatario que el Locador, pudiendo ejercer todas y cada una de las acciones y derechos que el Locador detenta y surgen del contrato de locación Locador y Locatario autoriza y dan expresa conformidad, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, al otorgamiento del mandato aludido siendo las facultades descriptas meramente enunciativas.????

C.- Queda expresamente establecido que si durante el curso del plazo del contrato de locación garantido las partes decidieren modificar las cláusulas relativas al precio de la locación, ellas deberán notificar previamente al Fiador de modo fehaciente, quien tendrá derecho a aceptar tal modificación repactando su acuerdo con el Locatario debiendo éste afrontar el mayor costo que tal modificación implica, o de rechazar tal modificación manteniendo sólo la extensión de su fianza en su garantía original. Queda establecido que el silencio del Fiador ante cualquier modificación del acuerdo original celebrado entre las partes no podrá ser considerado aceptación expresa ni implícita de lo acordado, y por lo tanto, conformidad con el aumento o extensión de la fianza original oportunamente suscripta Los intervinientes en el presente contrato establecen que los domicilios que indican son domicilios especiales circunstancia por la cual las notificaciones a ellos dirigidas son plenamente válidas y surtirán plenos efectos legales, aun cuando las partes no se encuentren en ellos de modo permanente o transitorio. Los domicilios especiales aquí indicados podrán ser modificados previa notificación fehaciente a todas las partes. revistiendo siempre los nuevos domicilios también la calidad de domicilios especiales con los efectos antes descritos.? Ninguna disposición del contrato de locación vinculada a la fianza puede contrariar la presente cláusula y las contenidas en el Anexo I del presente, so pena de nulidad absoluta.????????????????????-

DÉCIMO TERCERA: IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS: Las partes establecen como parte integrante de la prestación dineraria a cargo del LOCATARIO los siguientes rubros correspondientes al inmueble objeto del presente: EXPENSAS COMUNES, LUZ, GAS, SERVICIO SANITARIO AYSA, E IMPUESTO INMOBILIARIO (ABL) Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o servicio que deba abonarse con motivo de la propiedad, o del alquiler, deberá ser abonado por el LOCATARIO, ya sea existente a la fecha del presente o que se crearen en lo futuro, incluso los de emergencia que gravaren la unidad locada, de manera que el alquiler que percibe el LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, el LOCATARIO, entregar los correspondientes recibos pagados de los rubros antes mencionados, o de los que pudiera corresponder La falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados será considerado como falta de pago del canon convenido y traerá aparejado el inicio de acciones por el ?procedimiento judicial ejecutivo?, con facultad del LOCADOR para demandar al LOCATARIO las cláusulas penales e intereses pactados.???

DÉCIMO CUARTA: COMPETENCIA: A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria de los tribunales de Capital Federal, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.?????????????-

DÉCIMO QUINTA: DEPÓSITO: En garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en el presente contrato, el LOCATARIO entrega en este acto A) en concepto de Alquiler correspondiente al mes de _____, la suma de pesos _____ (\$ _____.-); y B) la suma de pesos _____ (\$ _____.-) en calidad de Depósito de Garantía. Este depósito será devuelto al extinguirse la relación locativa, sin ningún tipo de actualización y previa verificación del estado del bien y de las cuentas pendientes por todo rubro o concepto establecido como prestación dineraria a cargo del LOCATARIO. Sirve el presente de

suficiente recibo y eficaz carta de pago por el importe mencionado. La suma entregada en depósito, en ningún caso podrá aplicarse al pago de alquileres atrasados, ni podrá solicitarse su imputación en caso de desalojo.?-

DÉCIMO SEXTA: ESTADO DEL BIEN LOCADO: El LOCATARIO recibe el inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento en que se encuentra la propiedad y en funcionamiento, comprometiéndose a reintegrar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe, salvo el desgaste natural producido en las cosas por su correcto uso y el transcurso del tiempo. Comerán a su cargo las reparaciones de todos los desperfectos que se produzcan en la unidad para mantener el inmueble en el mismo estado en que lo recibe.????????????????

DÉCIMO SÉPTIMA: ENTREGA DE LAS LLAVES: Al finalizar el contrato la entrega de las llaves o de la propiedad sólo se justificará por escrito emanado del LOCADOR o de quien este autorice para recibirlas, no admitiéndose otro medio de prueba. Si el LOCATARIO consigna las llaves, adeudará al LOCADOR el alquiler fijado en ese momento con más las accesorias previstas, hasta el día en que el LOCADOR acepte la consignación o se le dé posesión del inmueble sin que esto menoscabe su derecho de exigir el pago de las penalidades pactadas por ésta circunstancia ?

DÉCIMO OCTAVA: IRRESPONSABILIDAD: EL LOCADOR no responderá frente a cualquier hecho ajeno a su voluntad que ocurriera con motivo de la locación, incluso en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. Comprometiéndose el LOCATARIO a contratar un seguro de incendio de la unidad que arrienda, por todo el tiempo de la locación, endosando la póliza a favor del LOCADOR. Especialmente se establece que el LOCADOR no responderá por las interrupciones totales o parciales, de carácter temporal o permanente de los suministros y servicios que posee la unidad que sean causados por causas ajenas a su voluntad y responsabilidad.??????

DECIMONOVENA: USO: EL LOCATARIO deberá acatar todas las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y reglamento interno del edificio, las que declara aceptar. Además, obedecerá todas las normas de convivencia propias de la zona donde está ubicado el inmueble objeto de este contrato, evitando producir cualquier disturbio, que atente contra la seguridad de los vecinos, ruidos molestos, depositar inflamables o explosivos en la unidad, y en general absteniéndose de realizar o permitir cualquier tipo de acto, omisión o negligencia que haga peligrar la tranquilidad y seguridad de las personas y de las cosas. Debiendo responder en igual sentido por todo hecho proveniente de terceros a su cargo o bajo su dependencia El incumplimiento de esta cláusula será tratado como ?uso abusivo? y dará derecho a solicitar el inmediato desalojo.??????

VIGÉSIMA: REPARACIONES: El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndole al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia, cuando éste juzgue necesario su inspección, obligándose también a efectivizar todo trabajo que sea necesario para la conservación o mejora de la unidad sin derecho a cobrar indemnización alguna.?-

VIGÉSIMA PRIMERA: RESCISIÓN: En el caso de que el LOCATARIO decida rescindir el presente contrato, podrá hacerlo transcurridos los 6 (seis) primeros meses de vigencia de relación locativa, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de veinte (20) días corridos de la fecha en que reintegrará lo arrendado El LOCATARIO, de hacer uso de la opción de rescisión antes de cumplirse el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1 y 1/2) de alquiler al momento de desocupar la propiedad y a la de un (1) solo mes, si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.???

VIGÉSIMA SEGUNDA: Los instrumentos particulares comprendidos en lo dispuesto en el art. 287 del CCyC y los generados por medios electrónicos por una u otra parte o por terceros, no serán oponibles en ningún caso a los aquí firmantes por así decidirlo y convertirlo expresamente.??????-

VIGÉSIMA TERCERA: LUGAR DE PAGO: Hasta nuevo aviso, el pago de los alquileres deberá realizarse en _____, horario de atención _____, teléfono _____.??????-

VIGÉSIMA CUARTA: FIRMA Y EJEMPLARES: En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar. ?