

Contrato Locativo De Fondo Comercial (incluye Relaciones Sobre Locación Inmobiliaria Preexistente)

CONTRATO LOCATIVO DE FONDO COMERCIAL (INCLUYE RELACIONES SOBRE LOCACIÓN INMOBILIARIA PREEXISTENTE). __ **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FONDO DE COMERCIO. PRELIMINAR (A- PARTES Y PERSONERÍAS)** Entre las personas ...(*físicas; jurídicas*), ...(*DNI. o datos de constitución e inscripción registral*), con domicilio en ..., por una parte, en adelante denominada «CEDENTE» y ...(*físicas; jurídicas*), ...(*DNI. o datos de constitución e inscripción registral*), con domicilio en ..., por una parte, en adelante denominada «CESIONARIO», por la otra parte, celebran este **CONTRATO DE LOCACIÓN DE FONDO DE COMERCIO**, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** El CEDENTE da en locación al CESIONARIO el fondo de comercio ..., dedicado a ..., de dominio de ...(*CEDENTE o terceros*), actualmente en funcionamiento en ... y cuyas características se describen seguidamente: a) ...(*nombre o designación comercial*); b) locación de la finca tipo local comercial a ...; c) muebles y útiles ...; d) demás componentes: I) habilitación municipal para funcionar ...; II) maquinarias ...; III) máquinas, muebles y útiles ... (*se acompaña detalle por separado que firmado por las partes se agrega como Anexo ...*); IV) clientela (*datos primarios*) ...; V) personal ...; todo el conjunto en adelante denominado «FONDO COMERCIAL». **SEGUNDA (II- PLAZO LOCATIVO DE LA FINCA) 1-** El plazo residual o restante del contrato de locación de la finca (*propiedad inmueble*) es de ... (...) ...(*días, meses; años*) a contar desde ...(*fecha*), por lo cual éste vencerá en fecha .../.../... **2-** Para cada caso de incumplimiento de alguna obligación locativa, adicionalmente a la pena especial establecida en el contrato original y junto a ella, el CESIONARIO pagará una «cláusula penal» en favor del LOCADOR de la finca de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, sin necesidad de interpelación de tipo alguno, así como también subsistirá el derecho a desalojar y/o requerir lanzamiento anticipado contra el CESIONARIO (*inquilino; locatario*). **TERCERA (III- TRANSFERENCIA DE LOCACIÓN) 1-** Este contrato comprende la transferencia de la locación sobre la finca (*propiedad inmueble*) en que funciona el FONDO COMERCIAL, que es del dominio de ... y se encuentra locada por el CEDENTE según contrato ..., en calidad de ... según resulta de ..., cuyos instrumentos (*contrato y actas*) en fotocopias, firmadas por las partes se agregan al presente como Anexo ... **2-** Se incluye y contempla el uso del FONDO COMERCIAL con sus instalaciones y todas las facultades necesarias para una explotación normal. **3-** Se considerará dañoso todo acto o abstención proveniente del CESIONARIO y/o sus dependientes o empleados, que produzca en el FONDO COMERCIAL incluyendo su clientela, una: degradación, depreciación, desacreditación, desprestigio, entorpecimiento, etc., que perjudiquen su eficaz, normal y pleno funcionamiento, quedando obligado el CESIONARIO a responder por los daños que se originen por dichos actos o abstenciones, negligencias, impertinencias o abusos. **CUARTA (IV- PRECIO) 1-** El precio de esta locación es de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada período ..., que se pagará por lapso ...(*adelantado; vencido*), del ..., al ..., de cada mes ...(*en el domicilio ...; mediante depósito en la cuenta bancaria abierta a nombre de ..., en el banco ..., sucursal ..., ... <cuenta corriente/caja de ahorros>, en ... <en pesos> N° ...*), o donde en el futuro por medio fehaciente notifique el CEDENTE. **2-** La demora en pagar el ALQUILER del FONDO COMERCIAL, generará un interés diario del ... (...) por ciento en favor del CEDENTE. **3-** Acaecida una demora superior a ... (...) días, facultará al CEDENTE a rescindir «de pleno derecho» («*ipso iure*») este contrato y exigir la deuda e intereses, más los daños y perjuicios que se comprueben o la deuda y sus intereses, más una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **4-** El mismo derecho de la rescisión tendrá el CEDENTE si concurriere cualesquiera incumplimientos contractuales contra el LOCADOR de la finca donde se asienta el FONDO COMERCIAL. **QUINTA (V- MANTENIMIENTO Y AVERÍAS) 1-** El mantenimiento de la finca y los elementos del FONDO COMERCIAL y la reparación de las averías y reemplazo de las cosas perdidas, quedan a cargo del ...(*CESIONARIO; CEDENTE*). **2-** La parte obligada con el mantenimiento deberá cumplirlo periódicamente y en el caso de reparación de averías y reemplazo de las pérdidas, en las ... (...) horas de acaecido el hecho generador del desperfecto o siniestro. **SEXTA (VI- CARGAS)** Las contribuciones, impuestos ...(*municipales, provinciales, nacionales*), tasas, ... del FONDO COMERCIAL quedarán a cargo de ... y los impuestos, servicios, tasas y demás contribuciones de la finca (*propiedad inmueble*) serán de cargo de ... **SÉPTIMA (VII- ESTADO DE LOS ELEMENTOS) 1-** La finca (*propiedad inmueble*), sus complementos y accesorios, con los muebles y útiles, máquinas y maquinarias y demás objetos comprendidos en esta locación de FONDO COMERCIAL se encuentran actualmente en los estados que se describen: a) finca (*propiedad inmueble*), artefactos, accesorios y complementos: ...; b) máquinas y/o maquinarias: ...; c) muebles y útiles: ...; d) otras cosas, elementos u objetos: ... **2-** Los bienes y objetos comprendidos deberán restituirse por el CESIONARIO al finiquito (*término*) de esta locación o cuando deba desocupar el FONDO COMERCIAL, con arreglo a las siguientes pautas y previsiones ... **OCTAVA (VIII- INVENTARIO Y AVALÚO) 1-** Para los casos de averías o destrucciones parciales o totales y también

de pérdidas de cosas, elementos u objetos que integren el FONDO COMERCIAL, se establece el detalle y valores siguientes, que las partes aceptan desde este acto: a) ...; b) ...; c) ...; d) ...; e) ...; f) ... **2-** Separadamente las partes acuerdan en instrumento autónomo las previsiones respecto a las mercaderías que recibe el CESIONARIO «en consignación» de parte del CEDENTE. **NOVENA (IX- PROVISIONES Y SERVICIOS) 1-** Las facturas por provisión de ...(*agua y servicios cloacales, desinfección y desinsectación, electricidad, gas, limpieza de cristales exteriores, seguridad privada, seguros, telefonía, televisión por cable, ...*), deberán puntualmente ser pagadas por el CESIONARIO y los recibos deberán siempre estar a disposición y vista del CEDENTE a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos. **2-** Cuando durante la vigencia contractual debiera transferirse al CESIONARIO la titularidad de alguna concesión, derecho o servicio, luego de finiquitada (*concluida*) la locación deberá retransferirse la titularidad a nombre de sus actuales titulares o del CEDENTE, recayendo a cargo del ..., el traspaso al CESIONARIO y a cargo del ..., la posterior retransferencia. **DÉCIMA (X- CADUCIDAD DE CONCESIONES O DERECHOS) 1-** Para el caso que actitudes activas o pasivas del CESIONARIO perjudicaran los servicios o concesiones y/u originaran la pérdida del derecho al servicio, queda pactada una «cláusula penal» de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada concesión o servicio que se perdiera. **2-** El CEDENTE no necesitará probar perjuicios de especie alguna cuando eligiera el cobro de la multa o «cláusula penal», pudiendo incoar el «procedimiento judicial ejecutivo («vía ejecutiva»)» para su cobro, mediante la adjunción del presente y acta notarial donde conste la pérdida acaecida. **UNDÉCIMA (XI- PERDIDAS Y DAÑOS PARCIALES) 1-** Si al finiquito del contrato hubiera destrucción parcial de elementos del FONDO COMERCIAL, se evaluarán porcentualmente las pérdidas existentes respecto a cada objeto en función de su función específica, evaluando sus averías y el daño infligido al desarrollo normal del FONDO COMERCIAL, considerado como un todo. **2-** Deberá justipreciarse también el lapso que demoraría el pleno funcionamiento del conjunto. **DUODÉCIMA (XII- COLABORACIÓN PERSONAL DEL CEDENTE)** El CEDENTE queda comprometido a presentarse y dar su conformidad a los actos que sean necesarios, suscribiendo los documentos que correspondan, para cumplir el objeto del presente y lograr el normal y pleno funcionamiento del FONDO COMERCIAL o el normal disfrute de los accesorios y complementos que lo integran o componen. **DECIMOTERCIA (XIII- CONTINUIDAD DE OBLIGACIONES)** Las eventuales clausuras que pudieran disponerse por autoridad competente, que impidieran temporaria o permanentemente el funcionamiento del FONDO COMERCIAL, no suspenderán ni interrumpirán en forma alguna los deberes locativos del CESIONARIO, pues los riesgos de obtener y gozar de la habilitación ...(*municipal; de ente determinado*) quedan absoluta y exclusivamente a su cargo. **DECIMOCUARTA (XIV- INMUTABILIDAD DEL DESTINO) 1-** El destino o rubro comercial que podrá explotarse será ...; quedando prohibido expresamente y por cualesquiera razón el cambio del rubro, también el destino o la supresión o adjunción de otras actividades comerciales, civiles, etc. **2-** Respecto a la posibilidad de ceder o transferir parcial o totalmente esta locación, se estipula: ... **3-** El CESIONARIO no podrá operar el FONDO COMERCIAL con personas extrañas a la actividad y deberá cuidar siempre que sus dependientes tengan una excelente capacitación para cumplir sus funciones y prestigiar las marcas involucradas. **DECIMOQUINTA (XV- IRRESPONSABILIDAD DEL CEDENTE)** El CEDENTE no responderá por los daños o perjuicios directos o indirectos, existentes o cesantes, actuales o futuros, voluntarios o involuntarios, sufridos por el CESIONARIO, sus familiares, dependientes, clientes, en sus personas o patrimonios y también al local o sus partes y en general por cualesquier eventos o responsabilidades, que pudieran ser causados por cosas del FONDO COMERCIAL, así sucedieren dentro o fuera del local al propio CESIONARIO, sus familiares, dependientes, clientes, responsables proveedores, terceros, asumiendo plena y absolutamente el CESIONARIO la responsabilidad por los daños que se pudieran producir, quedando obligado a las consiguientes reparaciones. **DECIMOSEXTA (XVI- PRESERVACIÓN DE DERECHOS) 1-** Teniendo en cuenta que el FONDO COMERCIAL contiene derechos y/o concesiones que el CEDENTE desea conservar al reintegro o devolución, el CESIONARIO deberá cumplir puntualmente con todas las obligaciones inherentes al mantenimiento del permiso o habilitación existente del local y/o negocio y también los derechos o facultades otorgadas por el consorcio de propietarios al cual está afectada la finca por pertenecer a un edificio afectado a propiedad horizontal; haciéndose responsable ante el CEDENTE, de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que origine su incumplimiento. **2-** Se deja constancia que el CESIONARIO no podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna cualquiera sea el grado de mejoramiento del FONDO COMERCIAL nacido de su gestión, aunque se haya valorizado o mejorado por su obra propia; y que ninguna compensación podrá reclamar el CESIONARIO por su gestión. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- AVISO DE NOVEDADES)** Sin perjuicio de las obligaciones generales y especiales del CESIONARIO, queda comprometido a dar aviso al CEDENTE en las veinticuatro (24) horas hábiles de haberse producido, originado o hacer aparición, de cualquier evento dependiente de él, de terceros o de las autoridades públicas o de la acción de los factores climáticos o de la naturaleza, que pueda afectar legal o materialmente al FONDO COMERCIAL, a la finca (*propiedad inmueble*) donde funciona, a las partes, cosas, objetos o derechos del FONDO COMERCIAL, o a las condiciones estipuladas en el presente contrato. **DECIMOCTAVA (XVIII- DEPOSITO DINERARIO GARANTIZADOR)** En garantía del

cumplimiento de cada una en particular y todas en general, las obligaciones del CESIONARIO emergentes de este contrato y/o de la ley, entrega en calidad de depósito al CEDENTE, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, para garantizar su cumplimiento, según las condiciones siguientes: a) el CESIONARIO no podrá pretender compensarla con alquileres durante el curso del contrato o indevolución del FONDO COMERCIAL; b) no devengará intereses de tipo alguno; c) el CESIONARIO no podrá exigir su actualización al reintegro; d) deberá ser restituido por el CEDENTE al finiquito del contrato, siempre que el FONDO COMERCIAL haya sido restituido en forma y no hubiere reclamos fundados contra el CESIONARIO.

DECIMONOVENA (XIX- FIADOR) 1- Para afianzar las obligaciones del CESIONARIO, nacidas de la presente relación contractual, el Sr. ... (DNI. ... y CUIT. ...), con estado civil ..., de profesión ..., domiciliado en ..., se constituye en fiador con los alcances del principal pagador, careciendo de los beneficios de excusión, división y preinterpelación, hasta el acto de reintegro o devolución del FONDO COMERCIAL, sus partes y accesorios con la conformidad del CEDENTE. **2-** Se deja constancia que el fiador principal pagador no tendrá que ser notificado de las irregularidades que el CESIONARIO pudiera causar. **VIGÉSIMA (XX- ANEXOS) Todos los ... (..) anexos agregados, firmados por las partes y el FIADOR, conforman o integran ... (supletoria; imperativamente) las declaraciones y estipulaciones del presente acto. VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este acto, las partes y el fiador constituyen los domicilios contractuales especiales siguientes: a) el CEDENTE en ...; b) el CESIONARIO en ...; c) el FIADOR Principal Pagador en ...; d) ... en ...; donde serán eficaces tod

as las que se realicen. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- MEDIACIÓN)** En caso de controversias y cuando previo al litigio (*proceso judicial*), las partes obligatoriamente deban someterse a la instancia de «mediación» (*en jurisdicción nacional ley 26.589*), éstas acuerdan privadamente y por voluntad propia designar como mediador a ... (*mediador habilitado determinado; mediador a sortear de los que integren alguna institución <Fundación «Libra», ...>*) y subsidiariamente en caso de imposibilidad ... (*del primero a ...; por cualesquier eventos a ...*). **VIGÉSIMO TERCERA (XXIII- COMPETENCIA JUDICIAL)** En caso de litigio (*proceso judicial*) las partes y el fiador, se someterán exclusivamente a los tribunales ordinarios competentes en ... de ..., renunciando a cualesquier otros que pudieran eventualmente corresponderles. **VIGÉSIMO CUARTA (XXIV- FACTURACIÓN) 1-** El CEDENTE deberá presentar factura y/o recibo, por cada suma de dinero que tenga derecho a percibir o cobrar, de acuerdo a las normas legales vigentes que rigen la facturación y registración de operaciones comerciales. **2-** A los efectos impositivos o tributarios, el CEDENTE y el CESIONARIO se entregan recíprocamente en este acto, cupones personalizados y fotocopias de los formularios de inscripción en la ... (*AFIP; AGIP; ARBA; Dirección Provincial de Rentas ...; Dirección Municipal de Rentas ...*) y declaran sus posiciones tributarias ..., con firma autógrafa en original y aclarada, con los datos del firmante. **VIGÉSIMO QUINTA (XXV- FACTURA CONFORMADA) 1-** Queda acordado por las partes el uso del sistema de Factura Conformada. **2-** Funcionará con la aceptación mediante firma autógrafa; por persona habilitada a contraer obligaciones del CESIONARIO; en una copia de cada factura original, que tendrá la leyenda «factura conformada» o «segunda factura». **3-** Las «facturas conformadas» deberán devolverse al CEDENTE previa entrega de recibo, en las ... (..) horas de presentadas para su conformación, obligándose el CESIONARIO a su cancelación inmediata, en las fechas de vencimiento que tengan estipuladas y contra su presentación. **VIGÉSIMO SEXTA (XXVI- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS) 1-** Se suscriben (*firman*) ... (..) juegos de ejemplares idénticos, de igual tenor y al mismo efecto: de este contrato de ... cláusulas, en ... fojas; de los anexos, que foliados correlativamente están integrados por ... fojas. **2-** Entréganse a las partes y al FIADOR la cantidad de juegos siguientes: a) al CEDENTE ...; b) al CESIONARIO ...; c) al FIADOR Principal Pagador ...; d) ...; e) ...; quiénes los reciben de conformidad. **VIGÉSIMO SÉPTIMA (XXVII- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ... (*localidad: ciudad o pueblo, partido o departamento*), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- La finca podrá ser propiedad del cedente o de un tercero de quien aquél sea locatario. 2- En nuestra propuesta exponemos el caso de finca locada por el cedente quien la transfiere con la conformidad del locador, ya sea por estar prevista contractualmente o por acuerdo posterior, pero también podría ser propiedad del mismo cedente y por qué no del cesionario. 3- La factura conformada se considera aceptada con cláusula «sin protesto», constituye título ejecutivo «ley nacional 2064», en general se le aplica la normas que rigen al «pagaré». 4- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 5- Fuera del destino habitacional es innecesaria la intimación de pago previa para incoar Demanda de desalojo por falta de pago de alquileres (art. 1222 CCyC), aunque igualmente aconsejamos hacerla, máxime si hubiera otras cargas consideradas como tales (aguas y desagües cloacales, expensas comunes PH, impuesto Inmobiliario, servicios o provisiones especiales, tasas de ABL, etc.).>>>