

Convenio Complejo Prorrogando Plazo, Consolidando Alquiler Y Depósito Mas Concertando Desocupación

CONVENIO COMPLEJO PRORROGANDO PLAZO, CONSOLIDANDO «ALQUILER» Y «DEPÓSITO» MAS CONCERTANDO DESOCUPACIÓN. *CONVENIO DE DESOCUPACIÓN Y PRÓRROGA PRELIMINAR (A- PARTES Y OBJETO)* Reunidos el señor don ..., como ?LOCADOR? y el señor don ..., como ?LOCATARIO?, únicas partes del ?CONTRATO DE LOCACIÓN ...? sobre la finca de ..., celebrado en fecha .../.../.. y vencido en fecha .../.../.., resuelven prorrogar su plazo en forma fija e improrrogable, hasta la fecha .../.../.. y en el este acto suscribir además un «CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE LA LOCACIÓN», según las declaraciones y cláusulas siguientes: *PRIMERA (I- CONSOLIDAN ALQUILER)* Queda aclarado que aplicando el «CER» correspondiente al ... (...) sobre el alquiler pesificado vigente (\$...), el nuevo alquiler que correrá para el mes de ... de ..., será de \$... *SEGUNDA (II- DEPÓSITO)* Se compensarán los alquileres no percibidos por el LOCADOR y al devolverle al LOCATARIO su ?Depósito Dinerario en Garantía?, deducirá sobre el monto que correspondía, la suma de pesos ... (\$...), a mas de cuanto se devengare en el futuro, de postergarse también su percepción y a opción del LOCADOR. *TERCERA (III- TRANSACCIÓN) 1-* Entre el LOCADOR y el LOCATARIO se discutía la permanencia del último en la FINCA LOCADA, habiéndose resuelto de común acuerdo transar esta controversia mediante este Convenio de Desocupación. **2-** El LOCATARIO desocupará totalmente la FINCA LOCADA y la reintegrará vacía y libre de toda ocupación propia o de terceros al LOCADOR y bajo acta de constancia, el día .../.../20..., a las 00:00 horas (A.M.), en perfecto estado de aseo y conservación, con todas las cosas o mejoras recibidas. **3-** En caso de no desocupar la FINCA LOCADA, nacerá una «cláusula penal» por la suma de pesos ... (\$...) por cada día de retardo y en favor del LOCADOR, que se devengará automáticamente y sin necesidad de preinterpelación alguna, ante el simple vencimiento del plazo y su pago podrá exigirse por «el procedimiento judicial ejecutivo», sin perjudicar los demás derechos del LOCADOR, como incoar Juicio de Desalojo, exigir daños y perjuicios, etc. *CUARTA (IV- REINTEGRO DEL DEPÓSITO)* Cumpliendo el LOCATARIO puntualmente sus obligaciones, el LOCADOR le reintegrará completamente el «Depósito Dinerario en Garantía» recibido oportunamente. *QUINTA (V- BENEFICIOS)* Como contraprestación por este convenio, el LOCATARIO se beneficia con la prórroga precedentemente concertada. *SEXTA (VI- FIADOR)* El FIADOR del Contrato de Locación original abona estas estipulaciones firmando al pie y extiende su fianza al LOCATARIO, hasta la restitución de la FINCA LOCADA al LOCADOR y con su conformidad. *SÉPTIMA (VII- HOMOLOGACIÓN) 1-* Cualesquiera partes podrán homologar judicialmente este convenio y requerir cuanta medida conservatoria les convenga, en pro de su cumplimiento. **2-** El LOCADOR podrá requerir el lanzamiento anticipado, para ser diligenciado en la fecha pactada de desocupación. *OCTAVA (VIII- OCUPACIÓN POR TERCEROS)* El LOCATARIO deja constancia que no hay terceros ocupantes y tampoco cosas del dominio de terceros en la FINCA LOCADA. *NOVENA (IX- DERECHO A EXHIBIR LA FINCA)* Tendrá derecho el LOCADOR o quien él autorice, a exhibir y visitar toda la FINCA LOCADA en los últimos ... (...) días anteriores a la fecha de desocupación, durante el horario de atención al público del LOCATARIO, con posibles futuros locatarios interesados en la locación. *DÉCIMA (X- CONSUMOS Y CARGAS)* Respecto a los consumos por provisión de servicios y/o tasas y/o tributos y lo que deberá cumplimentarse y exhibirse al desalojar la FINCA LOCADA, se acuerda cumplir exactamente lo pactado en el Contrato de Locación original. *UNDÉCIMA (XI- DOMICILIOS)* Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este convenio, el LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR constituyen los domicilios especiales siguientes: a) LOCADOR, en su domicilio declarado; b) LOCATARIO, en la FINCA LOCADA; c) FIADOR, en la FINCA LOCADA; donde tendrán eficacia todas las que se realicen. *DUODÉCIMA (XII- COMPETENCIA JUDICIAL) 1-* En caso que las partes deban litigar (*incoar proceso judicial*), el LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales ... ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **2-** Para el caso que el LOCADOR debiera incoar proceso de desalojo «por falta de pago» o por «vencimiento del plazo contractual», el LOCATARIO y el FIADOR aceptan expresamente que se aplique el procedimiento del llamado «desalojo abreviado» instituido en los artículos 680 bis y 684 bis, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. *DECIMOTERCIA (XIII- RECUSACIÓN)* El LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa», del juez que deba conocer en caso de litigio. *DECIMOCUARTA (XIV- RATIFICACIÓN DE FIADOR)* El FIADOR del contrato de locación referenciado, señor don ... (DNI. .), nacido el .../.../.. en ..., hijo de ... y ..., con domicilio real en ..., ratifica este convenio y lo afianza con los mismos alcances del Contrato de Locación original (*fiador principal pagador, asumiendo las cargas de codeudor solidario, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación*). *DECIMOQUINTA (XV- INALTERACIÓN)* Fuera de estas modificaciones, no se alteraran las demás condiciones insertas en el Contrato de Locación original y este agregado pasa a integrarlo y conformarlo. *DECIMOSEXTA (XVI- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)* Se suscriben (*firman*) dos (2) ejemplares de igual tenor y

a similar efecto, de ... (...) cláusulas, en ... (...) fojas y los reciben el LOCADOR, el LOCATARIO y el FIADOR.

DECIMOSÉPTIMA (XVII- LUGAR Y FECHA) Celebrado en ... (lugar), el día ... del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- Este sistema abreviado del CPCCN propuesto, sólo podrá aplicarse en el ámbito de la Capital Federal o en los casos que las partes hayan prorrogado jurisdicción hacia sus tribunales. 2- Dado que las normas procesales son en general, de orden público (imperativas), el juez podrá desechar la aplicación del «desalojo abreviado», aunque pensamos que incluir esta cláusula, podría abonar la institución de esta vía. 3- Sobre este tema ver nuestro artículo «Nuevo desalojo abreviado para locaciones. Ley 25.488», La Ley, Bs. As., 19/2/02, pág. >>>