

Modelo de Escrito

Contrato locativo de fondocomercial. PRELIMINAR: PARTES Y PERSONERIAS: Entre las personas.... (físicas;jurídicas),.... (DNI o datos de constitución e inscripción registral), condomicilio en.... , por una parte, en adelante denominada "Cedente"y.... (físicas; jurídicas),.... (DNI o datos de constitución e inscripciónregistral), con domicilio en.... , por una parte, en adelante denominada"Cesionario", por la otra parte, se celebra el presente CONTRATO DELOCACION DE FONDO DE COMERCIO, sujeto a las declaraciones y estipulacionessiguientes: **PRIMERA: OBJETO:** El Cedente da en locación al Cesionario el fondo decomercio.... , dedicado a.... , de propiedad de....(Cedente o terceros),actualmente en funcionamiento en.... y cuyas características se describenseguidamente: a)....(nombre o designación comercial); b) locación de la fincatipo local comercial a.... ; <<<NOTA: Podrá la finca ser propiedad delCedente o de un tercero de quien aquel sea locatario.>>> c) muebles y útiles.... ; d) demáscomponentes: I) habilitación municipal para funcionar.... ; II) maquinarias....; III) máquinas, muebles y útiles.... (se acompaña detalle por separado quefirmado por las partes se agrega como Anexo....); IV) clientela (datosprimarios).... ; V) personal.... ; todo el conjunto se denominará en adelante"Fondo Comercial". **SEGUNDA: PLAZO LOCATIVO DE LA FINCA:** 1- El plazo residual o restante delcontrato de locación de la finca es de.... (....).... (días, meses; años) acontar desde.... (fecha), por lo cual éste vencerá en fecha.... 2- Para cadacaso de incumplimiento de alguna obligación locativa, adicionalmente a la penaespecial establecida en el contrato original y juntamente a ella, el Cesionariodeberá pagar una Cláusula Penal en favor del locador de la finca de....(pesos.... <\$.... >), sin necesidad de interpelación de tipo alguno, asícomo también subsistirá el derecho a desalojar y/o requerir lanzamientoanticipado contra el Cesionario (inquilino; locatario). <<<NOTA: En nuestrapropuesta exponemos el caso de finca locada por el cedente quien la transfierecon la conformidad del locador, ya sea por estar prevista contractualmente opor acuerdo posterior, pero también podría ser propiedad del mismo cedente yporqué no del cesionario.>>> **TERCERA: TRANSFERENCIA DE LOCACION:** 1- Este contrato comprende latransferencia de la locación sobre la finca (propiedad inmueble) en quefunciona el Fondo Comercial, que es de propiedad de.... , y se encuentra locadapor el Cedente según contrato.... , en calidad de.... según resulta de.... ,cuyos instrumentos (contrato y actas) en fotocopias, firmadas por las partes seagregan al presente como Anexo.... 2- Se incluye y contempla el uso del FondoComercial con sus instalaciones y todas las facultades necesarias para unaexplotación normal. 3- Se considerará dañoso todo acto o abstención provenientedel Cesionario y/o sus dependientes o empleados, que produzca en el FondoComercial incluyendo su clientela, una: degradación, depreciación,desacreditación, desprestigio, entorpecimiento, etc., que perjudiquen sueficaz, normal y pleno funcionamiento, quedando obligado el Cesionario aresponder por los daños que se originen por dichos actos o abstenciones,negligencias, impertinencias o abusos. **CUARTA: PRECIO:** 1- El precio de esta locación es de.... (pesos.... <\$....>), por cada período.... , que se pagará por lapso....(adelantado; vencido),del.... , al.... , de cada mes....(en el domicilio.... ; mediante deposito enla cuenta bancaria abierta a nombre de.... , en el banco.... , sucursal.....<cuenta corriente/ caja de ahorros>, en.... <en pesos/....>Nº....), o donde en el futuro por medio fehaciente notifique el Cedente. 2- Lademora en pagar el alquiler del Fondo Comercial, generará un interés moratoriodiario del.... (....) por cien en favor del Cedente. 3- Acaecida una demorasuperior a.... (....) días, quedará facultará al Cedente a rescindir de plenoderecho ("ipso jure") este contrato, y exigir la deuda e intereses,más los daños y perjuicios que se comprueben o la deuda y sus intereses, másuna Cláusula Penal de.... (pesos.... <\$.... >). 4- El mismo derecho de la rescisión tendrá el Cedente si concurrierecualquiera incumplimientos contractuales contra el locador de la finca dondese asienta el Fondo Comercial. **QUINTA: MANTENIMIENTO Y AVERIAS:** 1- El mantenimiento de la finca y loselementos del Fondo Comercial y la reparación de las averías y reemplazo de lascosas perdidas, quedan a cargo del.... (Cesionario; Cedente). 2- La parteobligada con el mantenimiento deberá cumplirlo periódicamente, y en el caso dereparación de averías, y reemplazo de las pérdidas, dentro de las.... (....)horas de acaecido el hecho generador del desperfecto o siniestro. **SEXTA: CARGAS:** Las contribuciones, impuestos.... (municipales, provinciales,nacionales), tasas,.... del Fondo Comercial quedarán a cargo de.... , y losimpuestos, servicios, tasas y demás contribuciones de la finca (propiedadinmueble) serán de cargo de.... **SEPTIMA: 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 encuentranactualmente 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- Losbienes y objetos comprendidos deberán restituirse por el Cesionario alfiniquito (término) de esta locación o cuando deba desocupar el FondoComercial, con arreglo a las siguientes pautas y previsiones.... **OCTAVA: INVENTARIO Y AVALUO:** 1- Para los casos de averías o destruccionesparciales o totales y ta
mbién de pérdidas de cosas, elementos u objetos queintegren 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 lasprevisiones respecto de las mercaderías que recibe el Cesionario "enconsignación" de parte del Cedente. **NOVENA: PROVISIONES Y SERVICIOS:** 1- Las facturas por provisión de.... (agua yservicios cloacales, desinfección y desinsectación, electricidad, gas, limpiezade cristales exteriores, seguridad privada, seguros, telefonía, televisión porcable,....), deberán puntualmente ser pagadas por el Cesionario y los recibosdeberán siempre estar a disposición y vista del Cedente a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos. 2- Cuando durante la vigenciacontractual debiera transferirse al Cesionario la titularidad de algunaconcesión, derecho o servicio, luego de finiquitada (concluida) la locacióndeberá retransferirse la titularidad a nombre de sus actuales titulares o delCedente, recayendo a de cargo del.... , el traspaso al Cesionario, y a cargodel.... , la posterior retransferencia. **DECIMA: CADUCIDAD DE CONCESIONES O DERECHOS:** 1- Para el caso que actitudesactivas o pasivas del Cesionario perjudicaran los servicios o concesiones y/uoriginaran la pérdida del derecho al servicio, queda pactada una Cláusula Penalde.... (pesos.... <\$.... >), por cada concesión o servicio que se perdiera. 2- El Cedente no necesitará probar perjuicios de especie alguna sieligiera el cobro de la multa o pena, pudiendo ejercer el "procedimientojudicial ejecutivo ("vía ejecutiva") para su cobro, mediante laadjunción del presente y acta notarial donde conste la pérdida acaecida. **DECIMA PRIMERA: PERDIDAS Y DAÑOS PARCIALES:** 1- Si al finiquito del contrato hubieradestrucción parcial de elementos del Fondo Comercial, se evaluaránporcentualmente las pérdidas existentes respecto de cada objeto en función desu función específica, evaluando sus averías y el daño infligido al desarrollonormal del Fondo Comercial, considerado como un todo. 2- Deberá justipreciarsetambién el lapso que demoraría el pleno funcionamiento del conjunto. **DECIMA SEGUNDA: COLABORACION PERSONAL DEL CEDENTE:** El Cedente queda comprometido a presentarse y dar su conformidad a losactos que sean necesarios, suscribiendo los documentos que correspondan, paracumplir el objeto del presente y lograr el normal y pleno funcionamiento delFondo Comercial o el normal disfrute de los accesorios y complementos que lointegran o componen. **DECIMA TERCERA: CONTINUIDAD DE OBLIGACIONES :** Las eventuales clausuras que pudierandisponerse por autoridad competente, que impidieran temporaria opermanentemente el funcionamiento del Fondo Comercial, no suspenderán niinterrumpirán en forma alguna los deberes locativos del Cesionario, pues los riesgos de obtener y gozar de la habilitación....(municipal; de entedeterminado) quedan absoluta y exclusivamente a su cargo. **DECIMA CUARTA: INMUTABILIDAD DEL DESTINO:** 1-El destino o rubro comercial que podrá explotarse será.... ; quedando prohibidoexpresamente y por cualesquiera razón el cambio del rubro, también el destino ola supresión o adjunción de otras actividades comerciales, civiles, etc. 2-Respecto a la posibilidad de ceder o transferir parcial o totalmente estalocación, se estipula:.... 3- El Cesionario no podrá operar el Fondo Comercialcon personas extrañas a la actividad y deberá cuidar siempre que susdependientes tengan una excelente capacitación para cumplir sus funciones yprestigiar las marcas involucradas. **DECIMA QUINTA: IRRESPONSABILIDAD DEL CEDENTE:** Queda expresamente acordado que el Cedente no responderá por las daños operjuicios 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 suspartes y en general por cualesquier eventos o responsabilidades, que pudieran ser causados por cosas del Fondo Comercial, así sucedieren dentro o fuera dellocal al propio Cesionario, sus familiares, dependientes, clientes,responsables proveedores, terceros, asumiendo plena y absolutamente elCesionario la responsabilidad por los daños que se pudieran producir, quedandoobligado a las consiguientes reparaciones. **DECIMA SEXTA: PRESERVACION DE DERECHOS:** 1- Teniendo en cuenta que el FondoComercial contiene derechos y/o concesiones que el Cedente desea conservar alreintegro o devolución, el Cesionario deberá cumplir puntualmente con todas lasobligaciones inherentes al mantenimiento del permiso o habilitación existentedel local y/o negocio y también los derechos o facultades otorgadas por elconsorcio de propietarios al cual está afectada la finca por pertenecer a unedificio subdividido en propiedad horizontal; haciéndose responsable ante elCedente, de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que origine suincumplimiento. 2- Se deja constancia que el Cesionario no podrá reclamarestipendio, remuneración o compensación algunas cualquiera sea el grado demejoramiento del Fondo Comercial nacido de su gestión, aunque se hayavalorizado o mejorado por su obra propia; y que ninguna compensación podráreclamar el Cesionario por su gestión. **DECIMA SEPTIMA: AVISO DE NOVEDADES:** Sinperjuicio de las obligaciones generales y especiales del Cesionario, quedacomprometido a dar aviso al Cedente dentro de las 24 horas hábiles de haberseproducido, originado o hacer aparición, de cualquier evento dependiente de él,de terceros o de las autoridades públicas o de la acción de los factoresclimáticos o de la naturaleza, que pueda afectar legal o materialmente al FondoComercial, 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. **DECIMA OCTAVA: DEPOSITO DINERARIO GARANTIZADOR:** En garantía del cumplimiento de cada una en particular y todas engeneral, las obligaciones del Cesionario emergentes de este contrato y/o de laley, entrega en calidad de depósito al Cedente, la suma de....(pesos....<\$.... >), para garantizar su cumplimiento, sujeto a las siguientescondiciones: a) el Cesionario no podrá pretender compensarla con alquileresdurante 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. **DECIMA NOVENA: FIADOR:** 1- Para afianzar las obligaciones del Cesionario, nacidas de la presente relación contractual, el Sr.... (DNI....), 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. **VIGESIMA: ANEXOS:** Todos los.... (....) anexos agregados, firmados por las partes y el Fiador, conforman o integran.... (supletoria; imperativamente) las declaraciones y estipulaciones del presente acto. **VIGESIMA PRIMERA: CONSTITUCION 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 todas las que se realicen. **VIGESIMA SEGUNDA: MEDIACION:** Para el caso de controversias y cuando previo al litigio (proceso judicial), las partes obligatoriamente deban someterse a la instancia de "mediación" (en jurisdicción nacional ley 2573 y Dec. reglamentario 021/95), éstas acuerdan privadamente y por voluntad propia designar como mediador a.... (mediador habilitado determinado; mediador a sortear de los que integren alguna institución <EMPRESA,.... >) y subsidiariamente para el caso de imposibilidad.... (del primero a....; por cualesquier eventos a....). **VIGESIMA TERCERA: COMPETENCIA JUDICIAL:** Para el 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. **VIGESIMA CUARTA: FACTURACION:** 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 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.; 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. **VIGESIMA QUINTA: 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, dentro de 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. <<<NOTA: Se consideran aceptadas con cláusula "sin protesto", constituyen títulos ejecutivos "ley nacional 2064", en general se les aplican las normas que rigen al "pagaré" y están exentas en jurisdicción nacional del impuesto sellos <derogado parcialmente en jurisdicción nacional "ley nacional 2073" y en curso de derogación en otras jurisdicciones>, su tratamiento impositivo, fue reglamentado por la resolución de la D **VIGESIMA SEXTA: FIRMAS Y RECEPCION DE INSTRUMENTOS:** 1- Se firman.... (....) juegos de ejemplares idénticos, de un mismo tenor y a igual efecto: de este contrato.... 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. **VIGESIMA SEPTIMA: LUGAR Y FECHA:** Celebrado en.... (localidad: ciudad o pueblo, partido o departamento), a los.... días del mes de.... del año....