

Modelo de Escrito

Contrato mercantil de arrendamiento del fondo comercial. PRELIMINAR: PARTES: Entre el Sr.... (DNI....), domiciliado en.... , por unaparte, más adelante denominado "Locador" y la persona.... (físicaSr.... <DNI.... >; jurídica.... <datos registrales.... >), representada por.... , en su calidad de.... , según mandato.... , cuya fotocopia certificada se agrega al presente como Anexo....), con domicilio en.... , por la otra parte, en adelante denominada "Locatario", se celebra este CONTRATO DE LOCACION DE FONDO DE COMERCIO, sujeto a las declaraciones y estipulaciones (cláusulas) siguientes: **PRIMERA: FONDO LOCADO:** 1- El Locador da en locación al Locatario el fondo de comercio integrado por el negocio de.... , ubicado en.... , que gira comercialmente con el nombre.... , en adelante denominada "Fondo Locado". 2- Se entrega en.... (buen, excelente; regular) estado de conservación juntamente con sus muebles, útiles e instalaciones, y se deberá restituir en similares condiciones al finiquito del contrato, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, caso contrario el Locatario responderá por el "daño emergente" y "lucro cesante". **SEGUNDA: PLAZO:** 1- El plazo total e improrrogable del presente contrato será de.... (....) años, comenzando a partir del día.... y finalizando el.... , a la hora.... , sin obligación del Locador de notificar que fenece. <<NOTA: El art. 29 bis incorporado por la ley 2808 a la ley 23.091 (Locaciones Urbanas), faculta la resolución anticipada del locatario en contratos con destino comercial, luego del 6º mes, con preaviso fehaciente de 60 días e indemnización al locador equivalente a 1½ meses de alquiler si rescinde durante el primer año y de 1 mes pasado dicho lapso.>>> 2- Al vencimiento del plazo el Locatario deberá restituir el Fondo Locado sin notificación ni interpelación alguna, caso contrario deberá pagar como alquileres la cantidad de.... (pesos.... <\$.... >) por día, hasta la devolución del Fondo Locado al Locador, en perfectas condiciones y con su conformidad. **TERCERA: OBJETO LOCATIVO:** 1- El Fondo Locado exclusivamente podrá destinarse al Locatario, a continuar y proseguir las actividades comerciales, que se desarrollaban en el local ubicado en.... , tomado a su vez en locación de...., sustituyendo al inquilino o locatario anterior de esa propiedad y en su misma calidad, hasta la fecha.... cuando fenecerá ese contrato, cuyas cláusulas se dan por reproducidas en el presente y que firmado por el propietario de la finca y el Locatario, se agrega al presente como Anexo.... 2- Queda prohibido cambiar el objeto declarado o destino y cualesquiera sublocaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general a todo título, aún esporádica o fugazmente. 3- El simple incumplimiento por el Locatario de las obligaciones asumidas en esta cláusula, dará derecho de rescisión contractual en favor del Locador y además durante la transgresión deberá pagarle una Cláusula Penal diaria por.... (pesos.... <\$.... >). 4- Si por culpa del Locatario este contrato se rescindiere, igualmente quedará obligado al pago de los alquileres pendientes hasta la finalización del plazo contractual o cuando restituyera el Fondo Locado al Locador si fuera posterior. **CUARTA: ALQUILER:** 1- El alquiler será de.... (pesos.... <\$.... >) mensuales y pagadero por período.... (adelantado; vencido), del día.... al.... de cada mes, en.... , o donde el Locador indicare, en el horario.... 2- Los alquileres deberán cancelarse en efectivo 3- La falta de pago en plazo del alquiler, pasados.... (....) días desde intimado a pagarlo, facultará al Locador a rescindir este contrato, pedir desalojo y cobrar los resarcimientos y penalidades previstas. **QUINTA: AVERIAS MEJORAS:** 1- Queda prohibido alterar o modificar el Fondo Locado. 2- El Locatario libera al Locador del pago de cualesquiera averías, aunque sean necesarias y/o urgentes y las toma a su cargo y renuncia al derecho de repetir y/o retener contra el Locador por mejoras. 3- Las que eventualmente hiciera, si las aceptare el Locador, quedarán en beneficio del Fondo Locado y sin indemnización alguna. **SEXTA: INVENTARIO Y TASACION:** 1- A la fecha de entrega de la posesión las partes firmarán un detalle con la tasación de las cosas que se entregan e integran el Fondo Locado. 2- Queda el Locatario expresamente autorizado por el Fideicomisario Sr.... , para recibir el Inventario y Avalúo y firmarlo él únicamente pero en nombre de ambos. 3- El Locatario deberá reintegrar todos los muebles, útiles e instalaciones en el estado consignado en Inventario y Avalúo que integrará este contrato, como Anexo.... **SEPTIMA: CARGAS FISCALES:** El Locatario deberá registrarse ante todos los órganos de fiscalización y pagar todas las.... (aranceles, aportes, contribuciones, impuestos, tasas y tributos), sean municipales, provinciales o nacionales que gravaren la actividad a desarrollar. **OCTAVA: TELEFONIA:** 1- El Fondo Locado incluye el/los servicios de telefonía con el/los número/s.... y.... , más los aparatos telefónicos e instalaciones siguientes:.... 2- Será obligación del Locatario el pago de este/os servicio/s, con las mismas condiciones y penalidades de la cláusula "séptima". 3- En virtud de integrar especialmente el Fondo Locado sus números telefónicos, cuando por culpa del Locatario se perdiere/n alguno de la/s línea/s o servicio/s telefónico/s deberá pagar una Cláusula Penal al Locador por la suma de.... (pesos.... <\$.... >), por cada una de ellas. **NOVENA: LIBERACION DE RESPONSABILIDAD:** 1- El Locador queda absolutamente liberado de toda responsabilidad por daños o perjuicios que sufran el Locatario o terceros en sus personas o bienes como consecuencia de hechos derivados del Fondo Locado, y cualesquier accidentes o siniestros ante toda causa. 2- El Locatario asume el "caso fortuito" y la "fuerza mayor", eximiendo al Locador por ellos. 3- Queda prohibido al Locatario, tanto sea transitoria como excepcionalmente, depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos junto a los

del Fondo Locado. **DECIMA: INSPECCIONES:** Personalmente o con quien designe, el Locador podrá inspeccionar el Fondo Locado en los días hábiles y durante el horario.... , sin prenotificación al Locatario. **DECIMA PRIMERA: SEGURO:** 1- El Locatario se obliga a tomar en alguna de las compañías aseguradoras.... , una cobertura contra los riesgos.... del Fondo Locado, por un capital de \$.... y daños a terceros por \$.... 2- La póliza deberá mantenerse hasta la restitución del Fondo Locado y endosarla a favor del Locador, entregándosela como fecha tope el.... **DECIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTOS:** 1- Caerá en mora el Locatario al incumplir sus obligaciones automáticamente y sin preinterpelación. 2- Todo incumplimiento del Locatario facultará al Locador a rescindir el presente contrato, habilitándolo a cobrar las cláusulas penales y/o daños y perjuicios. 3- El impago en plazo del alquiler obligará a pagar al Locador un interés resarcitorio por el monto debido; igual al cobrado por los bancos privados o públicos de primera línea.... (Banco....), por descubiertos en cuenta corriente en el período de mora. 4- La fijación de la tasa será semanal y se aplicarán las del período anterior. 5- Para el cobro por el Locador, de cualquier suma de dinero derivada del presente contrato, queda pactado el "procedimiento judicial ejecutivo", que procederá con agregación de este contrato, acta de constatación notarial del hecho o acto generador y liquidación de la suma por Contador Público. **DECIMA TERCERA: GARANTIAS:** A) DEPOSITO DE SUMA DINERARIA. 1- Como depósito en garantía y para responder por el incumplimiento de cualesquiera obligaciones, logrando un resarcimiento inmediato de las cantidades dinerarias a su cargo, el Locatario entrega al Locador la suma de.... (pesos.... <\$.... >), que no devengará interés alguno, sirviendo el presente de suficiente recibo. 2- El Locatario no podrá imputar este depósito en garantía al pago de alquileres. 3- El Locador solo deberá devolverla contra la restitución del Fondo Locado al finiquito y total cumplimiento por el Locatario. B) FIADOR. 1- Afianzando las obligaciones del Locatario derivadas del presente contrato, y hasta la restitución del Fondo Locado con conformidad del Locador, junto a la responsabilidad civil hacia terceros, se obliga como Fiador Principal Pagador con los alcances del codeudor solidario, sin los beneficios de excusión, división y preinterpelación, el Sr.... (DNI....), con domicilio real en.... , quien declara ser titular del dominio de las siguientes fincas (propiedades inmuebles): I).... ; II).... 2- Entrega fotocopias de sus títulos y originales de los informes de dominio e inhibiciones, que se agregan firmados por las partes a este contrato como Anexo.... 3- Se obliga a no venderlas, ni constituir algún derecho real o afectarlas como "Bien de Familia". 4- En caso de incapacidad o insolvencia parcial o total del fiador, será obligación del Locatario sustituirlo en el plazo máximo de 10 días, sin necesidad de requerimiento alguno del Locador, por otro que reúna la solvencia pretendida del sustituido. **DECIMA CUARTA: ABANDONO O DEPOSITOS A TERCEROS:** El único instrumento para acreditar la restitución del Fondo Locado, será el dado por el Locador. **DECIMA QUINTA: LOCACION INMOBILIARIA:** La relación del Locatario con el propietario del inmueble asiento del Fondo Locado, es ajena al vínculo con el Locador, pero su incumplimiento con el primero, autorizará al último a rescindir este contrato. **DECIMA SEXTA: MERCADERIAS:** 1- Todas las mercaderías actualmente en poder del Locador, las entregará al Locatario en consignación para su venta, de acuerdo a las condiciones.... 2- Cualesquier incumplimientos del Locatario tendrán las mismas sanciones que los del Fondo Locado. **DECIMA SEPTIMA: SELLADO O TIMBRADO FISCAL Y REGISTRACIONES:** 1- Si el impuesto de sellos gravare el presente contrato, sería pagado por.... <<<NOTA: Parcialmente derogado en algunas jurisdicciones.>>> 2- Las partes denuncian un monto contractual de \$.... 3- Quedan declarados por las partes las inscripciones tributarias y previsionales siguientes.... **DECIMA OCTAVA: CONSTITUCION DE DOMICILIOS:** Para cualesquiera notificaciones las partes y el fiador constituyen los domicilios: a) el Locador en.... ; b) el Locatario en.... ; c) el Fiador en.... ; donde todas serán eficaces las realizadas. **DECIMA NOVENA: COMPETENCIA JUDICIAL:** Ante un litigio (proceso judicial) las partes y el fiador acuerdan la competencia de los tribunales.... con jurisdicción en...., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **VIGESIMA: FIRMAS Y RECEPCION DE INSTRUMENTOS:** Se firman.... (....) juegos de ejemplares iguales de este contrato y de los.... anexos que actualmente lo integran y conforman, de un mismo tenor y a similar efecto, recibiendo el Locador.... juegos de ejemplares, el Locatario.... y el Fiador.... <<<NOTA: Convendrá certificar las firmas del locatario y fiador, para tener expedita la vía ejecutiva y trabar medidas cautelares (embargo) contra éstos, sin necesidad de reconocimiento previo.>>> **VIGESIMO PRIMERA: LUGAR Y FECHA:** Celebrado en.... , a los.... días del mes de.... del año....