

## CONTRATO DE LOCACIÓN

En Junín, a los 22 días del mes de Febrero del 2021 entre el Señorccccccccccccc, DNI N° cccccccc, con domicilio en calle xxxxx, de la ciudad de Junín (B), en adelante el Locador; y por la otra parte el Señor xxxxxxxxx, DNI N° xxxxxxxxxxxxxx, con domicilio en calle ....., de la ciudad de Junín (B), en adelante el Locatario, han convenido celebrar el presente contrato de locación; que se regirá por las siguientes cláusulas:-

1°) El Locador cede en locación al Locatario UN LOCAL COMERCIAL a estrenar, ubicado en calle xxxxxxxxxxxxxxxxx, de la ciudad de Junín (B), compuesto de Local, Baño, Cocina, Sótano y Patio. Partida N° 333333333.-

2°) El término de este contrato es de TREINTA Y SEIS (36) MESES, contado desde el día 01/02/2021, por lo que su vencimiento se operará de pleno derecho, el día 31/01/2024, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del Locador.-

3°) El precio de la locación se estipula de común acuerdo entre las partes de la siguiente forma y modo: mensualmente y por adelantado la suma de PESOS DIEZ MIL (\$10.000.-). El precio será abonado en el domicilio de la Inmobiliaria ....., sito en calle Lavalle N° 100 de Junín (B), o en el que el Locador indicare en el futuro. El mero vencimiento del término para efectuar el pago del alquiler o cualquier otra obligación emanada de este contrato hará incurrir al Locatario en mora de pleno derecho y factible del pago de un interés punitivo diario equivalente al doble de la tasa activa capitalizada que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires, por cada día de mora a partir del día que debía abonarlo. El alquiler se pacta por períodos de mes entero, y aunque el Locatario desocupare el bien Locado antes de finalizar alguna mensualidad, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes. Toda modificación o reforma que se introduzcan en la propiedad deberán ser realizadas con autorización emanada por escrito por el Locador y quedara en beneficio del inmueble sin ninguna indemnización alguna.-

4°) El Locatario se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones, y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo.-

5°) El Locatario se obliga a no sub-arrendar el todo o parte de la propiedad, a no transferir, ni ceder, ni vender este contrato, so pena de rescindirse el mismo.-

6°) El Locatario ocupará la propiedad locada con destino de uso comercial, y no podrá cambiar su destino ni hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad sin consentimiento del Locador; las mejoras que el Locatario hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán a beneficio de la propiedad sin remuneración alguna. Tampoco podrá el Locatario tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.-

7°) Los gastos de Energía Eléctrica, Seguro, Gas, Servicio Sanitarios, CVP Municipal, como también cargas y contribuciones asociadas al destino de la locación comercial durante la ocupación del inmueble serán por cuenta del Locatario; mientras que las Cargas y contribuciones que graven el inmueble como el Impuesto Inmobiliario serán por cuenta del Locador. Serán por cuenta del Locatario la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por el uso. El Locatario dará inmediata cuenta al Locador, de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando este juzgue necesario para su inspección, y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna.-

8°) El Locador no se responsabiliza de los daños y perjuicio que pudiera producirle al Locatario o a sus familiares, las inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños o techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad, con la excepción de lo que provenga de otras unidades superiores y/o el ingreso de caños generales de agua del edificio. El LOCATARIO deberá contratar un seguro a su exclusivo cargo contra accidentes producidos en la propiedad, contra el LOCATARIO, parientes, empleados o sus clientes contra incendio o cualquier otro daño producido en la propiedad.-

9°) La falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará opción al Locador para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo a la aplicación de los mecanismos procesales establecidos por ley para la ejecución de alquileres, sirviendo el presente contrato como título ejecutivo a tal fin.-

10º) En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que el Locador tome posesión real y efectiva de la propiedad.-

11º) Si el Locatario diera motivo por cualquier causa a que se le iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio y hasta que el Locador se reciba de las llaves de la propiedad, una suma de pesos equivalente al duplo del alquiler abonado por mes además del alquiler pactado.-

12º) La entrega de las llaves de la propiedad, deberá justificarla el Locatario con documento escrito emanado del Locador, no admitiéndose otro medio de prueba.-

13º) El LOCATARIO podrá, transcurrido los Seis primeros meses del presente contrato resolverlo en los términos, plazos y forma conforme con las opciones fijadas en el Art. 1221, Código Civil y Comercial, modificado por el art. 9 de la ley 27.551, debiendo cumplir con las multas establecidas en dicho articulado. A tal efecto, al ser el tiempo un elemento esencial del presente contrato, en cumplimiento del principio de la buena fe entre los contratantes, el LOCATARIO deberá dar el correspondiente preaviso, para lo cual la notificación de rescisión deberá dirigirse al LOCADOR por medio fehaciente, con treinta días de anticipación a la fecha de rescisión expresada.-

14º) Presente en este acto el Señor ....., DNI N° ....., con domicilio en ....., de la ciudad de Junín (B), quien declara aceptar todas las cláusulas del presente contrato, y se constituye en FIADOR PRINCIPAL PAGADOR (Art. 13 de la ley 27.551.-), por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente contrato por el LOCATARIO y sus consecuencias. Garantiza igualmente el pago de los honorarios y gastos de los juicios que se promuevan contra el Locatario por desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos, cobro de alquileres, consignación y cualquier otra acción judicial relacionada con el presente contrato. La fianza subsistirá aun vencida el término del contrato y en tanto el LOCATARIO se rehusase o no procediere a reintegrar el inmueble arrendado al LOCADOR en los términos pactados, conforme con los alcances establecidos en el Art. 13 ley 27.551. Si el LOCATARIO se atrasa en el pago del alquiler, o no cumple con cualquiera de sus obligaciones, el hecho de no dar aviso al Fiador ni demandarlo no importa prórroga del plazo al LOCATARIO ni al Fiador, ni extingue la fianza. Sin perjuicio de responder con todo su patrimonio, el

Fiador afecta a esta garantía, a partir de la fecha, el siguiente inmueble: Circunscripción ..., Sección ....., Manzana ..., Parcela ....., Partida Inmobiliaria N° ....., ubicado en la ciudad de Junín, Provincia de Buenos Aires. El Fiador se obliga a no transferir dicho inmueble, sea a título gratuito u oneroso, comprometiéndose a solicitar autorización para disponer de dichos bienes al locador, quien se obliga a autorizarlo siempre y cuando dicha garantía sea sustituida en forma simultánea por otros bienes de similar valor y a no constituir sobre el mismo derechos reales o afectarlo como bien de familia. La responsabilidad del Fiador comprende también la responsabilidad civil hacia terceros que puede surgir para el Locatario por causa razón o motivo proveniente de la presente locación.-

15°) Tanto los contratantes como el Fiador se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación y aplicación del presente contrato, inclusive la acción de desalojo, a la jurisdicción de los tribunales Ordinarios de la ciudad de Junín, Provincia de Buenos Aires, renunciando a todo otro fuero, o jurisdicción que pudiera corresponderles; inclusive la Federal. Tanto el Locatario como el Fiador renuncian desde ahora al derecho de recusar sin causa al magistrado, y se compromete formalmente a comparecer a las audiencias que se señalen en el juicio, por sí o por apoderado, bajo apercibimiento de fallarse los juicios con lo dicho por el Locador o su apoderado.-

16°) Para todos los efectos legales los firmantes constituyen los siguientes domicilios especiales, en los que serán validas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos:- - - - - El Locador en calle mmmmmmmmmmmmm, Junín (B).- - - - - El Locatario en callexxxxxx, Junín (B).- - - - - El Fiador en callexxxx, Junín (B).-

17°) Los sellos de ley correspondientes a este contrato serán abonados de acuerdo a Ley en el ejemplar que cada parte se queda en su poder.-

18°) Las partes manifiestan que convienen celebrar el presente contrato en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), y Ley mod. 27.551; y toda leyes aplicables a la materia y las cláusulas de este contrato.-

19°) Las partes acuerdan someter a mediación cualquier controversia que pueda suscitarse con motivo de la interpretación ejecución, validez, eficacia o

cualquier otra contingencia que se relacione directa, o indirectamente con el presente contrato así como la reparación de los daños y perjuicios que pudieran derivar de su incumplimiento. El proceso de mediación se realizara en el Centro de Mediación Voluntaria del Colegio de Abogados de Junín, que consignara a él o los mediadores intervinientes de acuerdo con la Ley 13.951 y Dec. Reglamentario.-

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado. -

-----  
LOCADOR

-----  
LOCATARIO FIADOR

-----