**CONTRATO DE ALQUILER COMERCIAL**

En la Ciudad de ………………….. , a los …………….. del mes de ……………de 20………….., entre …………………………………. con DNI N° ………………………….., con domicilio en la calle …………………………….., por una parte, en lo sucesivo denominado/a como “LOCADOR/A” por una parte, y por la otra ………………………………………… DNI N° …………………………. con domicilio en ……………………………………………., en adelante denominado/a como “LOCATARIO/A”, convienen en celebrar el presente contrato de LOCACIÓN de LOCAL PARA USO COMERCIAL, sujeto a las cláusulas siguientes y a las disposiciones del Código Civil y Comercial.----------------------------------------------------

**PRIMERA (OBJETO/DESTINO):** EL/LA “LOCADOR/A” cede en locación al “LOCATARIO/A”, que acepta ocupar en tal carácter, el inmueble ubicado en calle …………………………….. de esta ciudad. El LOCATARIO/A se obliga a destinar el inmueble locado para uso comercial exclusivamente, no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria, sin el consentimiento expreso del/la “LOCADOR/A”. El LOCAL cuenta con……………………………………….. y demás objetos que se adjuntan al presente contrato de locación en el inventario. --------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA (PLAZO):** Las partes acuerdan que el plazo de vigencia de la locación será de ………………………. (…………..) meses a contar desde el día ……… del mes de ……………………. del año …………………………… por lo que su vencimiento se producirá de pleno derecho e indefectiblemente el día ………………..del mes de …………………….. del año …………………………… en que el locatario/a se compromete a hacer entrega del inmueble en las condiciones que se recibió de uso que solamente podrá ser comprobado mediante documento escrito otorgado por el locador.- En caso de desalojo judicial será considerada fecha de entrega aquella que por mandamiento judicial permita disponer del inmueble definitivamente.-------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERA (PRECIO Y AJUSTE):** Las partes convienen un alquiler de PESOS ………………………… ($...............) mensuales durante los primeros ………….. meses.—

**CUARTA (FECHA/LUGAR DE PAGO):** EL/ LA LOCATARIO/A se obliga a abonar el alquiler convenido por mes entero y adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará en el domicilio del locador ó donde y como éste indique por medio fehaciente.----------------------------------------------------

**QUINTA (INTERESES):** La mora en el pago de los alquileres se producirá de forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con una multa equivalente a la tasa activa por plazo fijo en el Banco de la Nación Argentina durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados, pudiendo el/la LOCADOR/A a rehusar el cobro del alquiler en mora sin el pago conjunto de este interés, ello sin perjuicio de las acciones legales que por derecho correspondan. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTA (PROHIBICIONES/INTRANSFERIBILIDAD):** El presente contrato de locación es intransferible. Le queda prohibido al LOCATARIO/A cederlo o subarrendarlo total o parcialmente, sin consentimiento del/la LOCADOR/A, ya sea en forma gratuita u onerosa, ni se podrá dar el inmueble en préstamo de uso, aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.-. Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por el/la LOCATARIO/A contrariando las leyes, ni darle otro destino que el establecido de vivienda personal únicamente (siendo específicamente determinado en el presente que no se podrá dar otro destino que el antes mencionado -COMERCIAL- en los términos del artículo 1194 del Código Civil y Comercial de la Nación sin el consentimiento del LOCADOR/A --------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMA (LA CLÁUSULA DE GARANTÍA):** El Sr. ……………………………, argentino, DNI …………………………. con domicilio en ………………………………. de Bahía Blanca, y la Sra. …………………………………………, argentina, DNI ………………………………. con domicilio en ……………………………………. se constituyen en garantes, lisos, llanos y principales pagadores de todas las obligaciones que por éste acto contrae LA PARTE LOCATARIA, extendiéndose esta obligación de garante, aval y fiador solidario, hasta la efectiva devolución del inmueble, totalmente desocupado y libre de ocupantes, garantizando muy especialmente el pago de los alquileres. Asimismo es extensiva esta responsabilidad y obligación de garante a sus sucesores, renunciando desde ya al derecho de exclusión y división como asimismo a la recusación sin causa. Dejándose convenientemente aclarado que si en el futuro los garantes se tornaren insolventes por desprendimiento de todos sus bienes inmuebles, LA PARTE LOCADORA se reserva el derecho de exigir otros garantes titulares de bienes inmuebles acorde con el monto que avalen, dentro de un plazo no mayor de 15 días corridos bajo apercibimiento, de dar por resuelto el presente contrato de locación en forma automática y sin necesidad de interpelación Judicial o Extrajudicial alguna, con más la demanda de desalojo, daños y perjuicios, pérdidas e intereses a que hubiere lugar.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OCTAVA (IMPUESTOS/SERVICIOS/EXPENSAS): Son obligaciones del LOCATARIO/A: a) El pago de los siguientes servicios: I) electricidad, gas, agua potable, haciendo entrega de los comprobantes respectivos al locador. II) cargas y contribuciones asociadas al destino de vivienda del inmueble, III) las expensas (en caso de que hubiera) que deriven de gastos habituales ordinarios, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del LOCATORIO/A, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.b) Transferir la titularidad de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, TV x cable e internet, a su nombre y cargo en un plazo no superior a los sesenta (60) días corridos, a partir de la suscripción del presente, y abonar su suministro hasta el momento de entrega del inmueble al LOCADOR/A, en el que deberá presentar los últimos recibos pagados. Los importes que pudieran quedar adeudándose por dichos conceptos constituirán título ejecutivo pudiendo ser reclamados judicialmente en forma conjunta o separadamente de los alquileres. c) Respetar la normativa local y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia. d) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales. Son obligaciones del LOCADOR/A: a) Entrega del inmueble e instalaciones de servicios en buenas condiciones de uso, realizar todas las reparaciones que requiera el inmueble en su estructura e instalaciones si surgieren desperfectos por uso y/ó paso del tiempo. Los arreglos cuya necesidad surjan por la responsabilidad del LOCATARIO/A serán a su cargo. b) Notificar al LOCATARIO/A, con al menos 72 hs de antelación, cualquier visita que quiera realizar sobre el inmueble. c) Restituir los gastos en que incurriere el/la LOCATARIO/ por reparaciones urgentes y excepcionales en el inmueble, siempre que el/la LOCATARIO/A haya previamente notificado al LOCADOR/A -por cualquier medioy éste no lo resolviera en el plazo que la urgencia requiera. Estos gastos deberán estar debidamente acreditados, pudiendo el/la LOCATARIO/A en estos casos descontarlos del importe del alquiler. d) Abonar las expensas extraordinarias (gastos no habituales) durante la relación locativa. e) Abonar las cargas y contribuciones que graven el inmueble (impuesto inmobiliario), y cualquier otro que grave a la propiedad. f) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales. ---------------

**NOVENA (DEPÓSITO):** En garantía de las obligaciones contraídas mediante este contrato, el/la LOCATARIO/A da en depósito al LOCADOR/A la suma equivalente a un mes de alquiler, correspondiente al valor del primer mes del contrato. A la restitución del inmueble EL/ LA LOCADOR/A deberá devolver al LOCATORIO/A el depósito en garantía, actualizado su valor al del último mes del contrato, del mismo se descontarán los servicios adeudados que aún no hayan sido abonados y los deterioros del inmueble que no permitan el buen uso del mismo. Si ese importe fuera insuficiente para cubrir lo adeudado por tales conceptos o cualquier otro rubro vinculado con la locación, la suma a favor del locador podrá reclamarse como los gastos del art. 8. Este depósito en ningún caso podrá ser aplicado al pago de alquileres.---------------------------------------------------------

**DÉCIMA (ESTADO DEL INMUEBLE E INVENTARIO):** El LOCATARIO/A declara que ha visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra en buen estado de uso. El/la LOCATARIO/A se obliga a preservar el inmueble, y a restituirlo en iguales condiciones a las de recepción, salvo por el normal desgaste propio de un uso adecuado de la cosa. Serán a exclusivo cargo del LOCATARIO/A todas las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar para el debido cumplimiento de esta obligación, cualquiera fuera la causa, naturaleza o cuantía del deterioro, y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo, el/la LOCADOR/A tendrá derecho a realizarlo a cuenta del/la LOCATARIO/A. El LOCATARIO/A toma a su cargo todos los riesgos que pudieran derivar del inmueble arrendado, incluyendo los provocados por caso fortuito o fuerza mayor liberando al locador de toda responsabilidad al respecto, Serán a exclusivo cargo del/la LOCADOR/A las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar en el inmueble por causas estructurales del mismo. En todos los casos, ambas partes podrán presentar presupuestos para su comparación y estipular de este modo el costo final de los arreglos. El LOCATARIO/ no podrá introducir reformas en el inmueble sin expresa autorización del locador, siendo en tal caso a cargo del locatario y quedando al vencimiento del contrato a beneficio del locador.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMAPRIMERA (INCUMPLIMIENTO):** La violación por parte de EL/LA LOCATARIO/A de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho a EL/LA LOCADOR/a para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes.------------------------------------------------

**DECIMASEGUNDA (FALTA DE PAGO):** La falta de pago de 1 mes de alquiler, dará derecho al LOCADOR/A a, previos los trámites establecidos por la ley, considerar irrevocablemente rescindido el presente contrato de locación y convenio, pudiendo pedir el desalojo del bien y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasione el incumplimiento. Previo a ello, en todos los casos el/la LOCADOR/A deberá intimar fehacientemente al LOCATARIO/A el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. ------------------------------------ **DECIMATERCERA (PRIMER MES):** El/LA LOCATARIO/A abona en este acto la cantidad de PESOS VEINTINUEVE MIL QUININETOS ($29.500-) en concepto del alquiler correspondiente al mes de --------------------------- DE ---------------------------. El/LA LOCATARIO/A recibe en el presente acto las llaves y toma la tenencia de la locación que les acuerda este contrato.-------------------------------------------------

**DECIMACUARTA (ENTREGA DE LLAVES):** Al vencimiento del contrato, el/la LOCATARIO/A deberá devolver las llaves al LOCADOR/A. La recepción por parte del/la LOCADOR/A del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el/la LOCATARIO/A deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación.---------------------------------------------------

**DECIMAQUINTA (RESCISION ANTICIPADA):** De acuerdo a lo establecido en el art. 1220 del Código Civil y Comercial, el/la LOCATARIO/A puede resolver el contrato en cualquier momento, sin costo alguno de su parte, si el/la LOCADOR/A incumple la obligación de conservar el inmueble con aptitud para el uso y goce convenido. “El/la LOCATARIO/A” podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a “EL/la LOCADOR/A” con una antelación mínima de treinta días. “EL LOCATARIO” de hacer uso de la opción resolutoria, en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a “EL/la LOCADOR/A“ en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda, y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si EL/LA LOCATARIO/A notifica al LOCADOR/A su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada.-------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA SEXTA (RENOVACIÓN):** El presente contrato se renovará cada ………………………. (……….) meses con su correspondiente incremento acordado previamente por ambas partes, notificando TREINTA (30) días antes de la finalización de cada período. El LOCADOR se compromete a acordar junto con el LOCATARIO el monto actualizado de Alquiler, teniendo el LOCATARIO un plazo de 72 horas para aceptar o rechazar la renovación. El silencio de EL/LA LOCATARIO/A, o su negativa a renovar el contrato, habilitará a la LOCADOR a rescindir el contrato de forma anticipada, sin necesidad de preaviso ni obligación de indemnización.-----------------------------------------------------------

**DECIMA SEPTIMA (DOMICILIOS DE LAS PARTES):** Las partes establecen los siguientes domicilios para todo lo relativo al presente contrato: a) LOCADOR/A – en ………………….., BAHIA BLANCA; .......................@....................; b) LOCATARIO/A – …………………….. c) GARANTE/S – ……………………….. - San Juan 269, Respectivamente. Dicho domicilio será utilizado personal y exclusivamente por su titular quien se constituye responsable de su uso y custodio de la información y documentación que al mismo se envíe, asumiendo las consecuencias de su divulgación a terceros. LAS PARTES asumen la responsabilidad por el uso indebido o inadecuado, haciéndose cargo de todos los daños y perjuicios que su accionar generen.------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA OCTAVA**: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria en lo Civil de la ciudad de Bahía Blanca con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.----------------------------- En prueba de conformidad previa lectura y ratificación se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Bahía Blanca a los ……………. días del mes de …………………. del ………………….. El Sr.…………………. DNI ………………………..y el Sr. …………………….. DNI …………………… y los Garantes el Sr……………………… DNI ………………………… y la Sra. ……………………………..DNI……………………………….------------------------------------------------------------------

LOCADOR LOCATARIO GARANTE GARANTE