

TÍTULO:	MODELOS DE CONTRATOS DE LOCACIÓN PARA USO COMERCIAL Y PRÓRROGA CONTRACTUAL
AUTOR/ES:	Perciavalle, Marcelo L.
PUBLICACIÓN:	Doctrina Societaria y Concursal ERREPAR (DSCE)
TOMO/BOLETÍN:	XXXVI
PÁGINA:	179
MES:	Marzo
AÑO:	2024
OTROS DATOS:	-



Selección de nuestros editores

MARCELO L. PERCIAVALLE

MODELOS DE CONTRATOS DE LOCACIÓN PARA USO COMERCIAL Y PRÓRROGA CONTRACTUAL

I - MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN PARA USO COMERCIAL (L. 27737 - BO: 17/10/2023)

Entre los señores, documento nacional de identidad (DNI), correo electrónico (en caso de no optar por correo electrónico, deberá figurar el domicilio), en adelante los LOCADORES, por una parte, y, DNI, correo electrónico (en caso de no optar por correo electrónico, deberá figurar el domicilio), en adelante el LOCATARIO, por la otra parte, se conviene en celebrar el presente contrato de locación comercial sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA⁽¹⁾: Los LOCADORES dan en locación al LOCATARIO un inmueble ubicado en la calle, de Capital Federal, en el estado en que se encuentra, y que el LOCATARIO declara conocer y aceptar de conformidad por haberlo visitado con anterioridad. Queda entendido también que lo adherido, plantado, clavado al suelo, así como toda mejora que se introduzca en el inmueble locado, quedará al término de la locación en beneficio de la cosa locada y a favor de los LOCADORES, sin derecho del LOCATARIO a reclamar compensación de ninguna clase.

SEGUNDA⁽²⁾: Se conviene el plazo de la locación en el término de TREINTA Y SEIS MESES a partir del, venciendo en consecuencia el día, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de los LOCADORES, debiéndose entregar el inmueble locado en dicha fecha a las 12:00 horas, libre de ocupantes y/o de cosas.

TERCERA⁽³⁾: Se fija el precio mensual de la locación de la siguiente manera: el alquiler se fija en la suma de pesos (\$) mensuales, actualizado trimestralmente

Los alquileres deberán ser abonados por mes completo, por lo que los LOCADORES no están obligados a recibir pagos parciales de ninguna especie, ni a devolver fracciones por días de locación incumplidos. En todos los casos, los LOCADORES deberán otorgar recibos al

LOCATARIO por cada uno de los arriendos percibidos, por lo que queda estipulado que el LOCATARIO renuncia a prevalerse de las presunciones previstas por el [artículo 899 del Código Civil y Comercial](#).

CUARTA: La mora se operará de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

QUINTA: Queda convenido, y de conformidad con lo dispuesto en los [artículos 790 y 959 del Código Civil y Comercial de la Nación](#), que el LOCATARIO, por cada día de mora en el pago de los alquileres establecidos en la cláusula tercera, abonará a los LOCADORES, como cláusula penal, sin perjuicio de otras medidas que ellos pudieren optar, el 0,5% (cero entero cinco décimos por ciento) del alquiler que resulte en ese momento por cada día de mora, pagadera juntamente con los alquileres.

SEXTA: En el caso de que el LOCATARIO no entregare la unidad el día fijado y en las condiciones estipuladas en el presente contrato, quedará obligado a abonar a los LOCADORES una multa equivalente al 1% (uno por ciento) del último alquiler que corresponda por cada día de demora hasta que el inmueble locado quede libre de ocupantes y sea recibido de conformidad por los LOCADORES, sin perjuicio de continuar devengándose el alquiler correspondiente hasta el efectivo recupero de la tenencia del inmueble locado, lo que no significa de manera alguna consentimiento por parte de los LOCADORES de ninguna ocupación de hecho, sin perjuicio de las acciones judiciales a las que tienen derecho para pedir el desalojo y las indemnizaciones que correspondieren.

SÉPTIMA: El LOCATARIO destinará el inmueble locado al uso COMERCIAL, OFICINAS Y DEPÓSITO DE MERCANCÍAS. La habilitación municipal del bien locado queda por cuenta y a cargo exclusivo del LOCATARIO.

OCTAVA: El LOCADOR no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble en sus personas o bienes; además, el LOCATARIO se hará responsable por todo daño que pudieran sufrir terceros en sus personas o bienes como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado. El LOCATARIO también será responsable de cualquier deterioro que se le causare al inmueble locado, incluso por visitantes ocasionales, conforme lo previsto por el [artículo 1206 del Código Civil y Comercial de la Nación](#).

NOVENA: La falta de cumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato y, especialmente, el no pago del alquiler fijado según lo establecido para esta locación, hará incurrir al LOCATARIO en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación ni de requerimiento judicial, permitiendo entablar directamente el juicio por desalojo o cobro de alquileres adeudados hasta la completa materialización de la recepción del inmueble arrendado por parte de los LOCADORES. Queda expresamente estipulado que cualquiera de los LOCADORES enunciados en el encabezamiento, indistintamente, se encuentra suficientemente facultado para promover las acciones judiciales y/o extrajudiciales que resultaren necesarias con motivo del presente contrato de locación.

DÉCIMA: Al LOCATARIO le queda terminantemente prohibido ceder, sublocar, transferir, permutar o negociar el presente contrato de locación comercial, ya sea en forma parcial o total, aunque sea a título oneroso o gratuito.

DECIMOPRIMERA: El LOCATARIO permitirá a los LOCADORES o a sus representantes el libre acceso a lo arrendado para su inspección, cuando estos lo juzguen necesario.

DECIMOSEGUNDA⁽⁴⁾: Estará a cargo del LOCADOR el impuesto de tasa de alumbrado, barrido y limpieza (ABL), y a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, gas y teléfono, si los hubiera, así como también los derechos y contribuciones que las empresas respectivas exijan para la conexión o reconexión de los mismos, y el pago de la tasa que percibe Agua y Saneamientos Argentinos SA (AYSA). Se entiende que todos los pagos señalados a cargo del LOCATARIO forman parte del precio del alquiler, conforme el [artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación](#). El LOCATARIO deberá entregar los comprobantes correspondientes, una vez efectuados los pagos, del 1 al 5 del mes siguiente al del vencimiento, juntamente con el pago del arriendo, en el mismo lugar en el que cancela el precio de la locación. Las partes acuerdan carácter de título ejecutivo a esta obligación. En

caso de incumplimiento por parte del LOCATARIO, dará derecho a los LOCADORES a iniciar la pertinente vía ejecutiva para el cobro de ellos, en caso de que hayan sido abonados por los LOCADORES.

DECIMOTERCERA: Al vencimiento del término pactado, será obligación del LOCATARIO restituir el inmueble sin necesidad de interpelación previa, teniendo en cuenta que el plazo resulta improrrogable, por lo que quedará la locación extinguida de pleno derecho y relevados los LOCADORES de toda obligación de notificar formalmente dicha circunstancia, y se devengará la multa prevista en la cláusula sexta. Para el hipotético supuesto de que, después de vencido el plazo contractual, siguieran los LOCADORES percibiendo alquileres y aun incrementándolos, ello no importará renovación, ni tácita reconducción, ni prórroga del plazo de la locación, por cuanto se considerará de aplicación lo normado a su respecto por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación; ello aun cuando se emitieran recibos sin reserva de ninguna especie, quedando establecido que el reintegro del inmueble deberá ser justificado con documentación emanada de los LOCADORES, sin que se pueda invocar otro medio de prueba ni presunción al respecto. Los LOCADORES no tienen obligación de recibir el inmueble en tanto se adeuden arriendos y/o los daños o perjuicios de cualquier índole.

DECIMOCUARTA: No serán de aplicación las presunciones previstas por el [artículo 899 del Código Civil y Comercial de la Nación](#) por así convenirlo expresamente las partes. Por lo tanto, la extensión del recibo del capital por el acreedor sin reserva alguna sobre los intereses no extinguirá la obligación del deudor respecto de ellos. Por lo tanto, la falta de reserva expresa de los LOCADORES, ya fuese al momento de recibir la unidad o al de percibir los pagos, no importará renuncia al alquiler, a los intereses, ni a ningún otro derecho o reclamo, quedando desde ya efectuada la más formal y definitiva reserva, pactándose además la forma escrita a título de exclusivo medio de prueba de toda renuncia.

DECIMOQUINTA: En este acto, el LOCATARIO abona a los LOCADORES la suma de PESOS (\$) o DÓLARES (u\$s) en concepto de depósito de garantía del fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae en este contrato, sirviendo el presente de suficiente recibo, quedando entendido que ese importe nunca lo podrá considerar el LOCATARIO como pago de alquileres. El LOCATARIO autoriza desde ya a los LOCADORES para que, en el caso de mora, aplique el depósito sin trámite judicial alguno y a compensar lo que pudiera adeudarle por alquileres u otras obligaciones, quedándole siempre disponibles a los LOCADORES las acciones pertinentes para perseguirlo judicialmente por el saldo que hubiere. Dicho depósito será devuelto por los LOCADORES al LOCATARIO luego de haber hecho devolución del bien locado en las condiciones pactadas y una vez canceladas por el locatario íntegramente las obligaciones que asume en el presente.

DECIMOSEXTA⁽⁵⁾: El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

DECIMOSÉPTIMA: El señor se ha impuesto del contenido de este contrato, el cual también suscribe y declara que se constituye con todos sus bienes sin excepción, y hasta que el inmueble locado le sea restituido a los LOCADORES, en FIADOR, LISO, LLANO Y PRINCIPAL PAGADOR de todos los importes que pueda llegar a adeudar el LOCATARIO, con sus accesorios, como así también de los gastos y costas, judiciales, extrajudiciales, desperfectos, indemnizaciones, etc., constituyendo su domicilio en el inmueble mencionado precedentemente. El FIADOR renuncia a los beneficios de excusión y división; queda igual y expresamente convenido que, si vencido el plazo de este contrato el LOCATARIO permaneciera por más tiempo en el inmueble locado, acepta el fiador el derecho que asiste a los LOCADORES de llevar su acción judicial contra el LOCATARIO individualmente o solidariamente contra ellos, de acuerdo con lo que más convenga a los derechos e intereses de los LOCADORES. Habiendo los LOCADORES suscripto el presente contrato, debido a las garantías presentadas por el fiador, este se compromete a no vender, gravar ni constituir servidumbre sobre el inmueble ofrecido en garantía del fiel cumplimiento del contrato, que es el que corresponde al domicilio del FIADOR y que se encuentra individualizado en la presente cláusula. Podrá el LOCATARIO ofrecer otras garantías en sustitución de la presente,

las cuales, una vez aceptadas fehacientemente por los LOCADORES, liberarán al FIADOR de las obligaciones asumidas. Si por cualquier circunstancia se dispusieran o se gravaren los inmuebles referidos, los garantes incurrirán en el delito que castiga al ardid o engaño del que se insolventa con posterioridad a constituirse como garante. En caso de insolvencia, quiebra, concurso civil, fallecimiento o desaparición física del o de los fiadores, el LOCATARIO se obliga a presentar una nueva fianza de conformidad de los LOCADORES en un plazo máximo de 30 días, pudiendo los LOCADORES, si así no se procediera, declarar resuelto el presente sin indemnización ninguna para el LOCATARIO.

DECIMOCTAVA: Se deja convenido que el LOCATARIO se compromete, dentro de los 60 días corridos de firmada la presente, obtener una póliza de seguro que cubra fehacientemente todo tipo de riesgos, tanto por incendios y de responsabilidad civil, incluyendo también la cobertura de la integridad del bien objeto de la presente.

DECIMONOVENA: Para todos los efectos legales emergentes del presente instrumento, las partes se someten a los Tribunales Ordinarios de Capital Federal, a cuyo fin ratifican los domicilios constituidos al comienzo de la presente. El LOCATARIO y el FIADOR renuncian expresamente al derecho a recusar sin causa al magistrado que intervenga en los juicios que se pudieran promover entre las partes con motivo de este contrato y/o de la locación.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los días del mes de de

II - PRÓRROGA DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de [indique el lugar de celebración del contrato], al [indique la fecha actual (día, mes y año)], entre el señor [indique el nombre], DNI y Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), domiciliado en, celular, correo electrónico, por una parte, como LOCADOR, y así en adelante denominado, y el señor, DNI, y CUIT, domiciliado en, celular, correo electrónico, como LOCATARIO, y así denominado en adelante, y con plena y absoluta conformidad de los fiadores, quienes lo suscriben, también celebran el presente convenio de prórroga de contrato de locación celebrado en fecha y vencido el sobre el inmueble sito en sujeto al Código Civil y Comercial de la Nación, más las declaraciones y cláusulas siguientes:

PRIMERA: Con fecha [indique la fecha (día, mes y año) de celebración del contrato], las partes celebraron un contrato de locación con relación al inmueble sito en [indique el domicilio del inmueble], contrato que fue suscripto por [indique el nombre y apellido o razón social del/de los garante/s] como garantes y principales pagadores por la locataria de todas y cada una de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

SEGUNDA: Queda prorrogado retroactivamente el plazo contractual hasta el día del mes de del año a las 12:00 horas (AM) y sin que el LOCADOR deba notificar que fenece.

TERCERA: El LOCATARIO una vez finalizada la prórroga entregará al LOCADOR el inmueble en perfecto estado de conservación y limpieza.

CUARTA: El precio mensual de la locación durante el plazo estipulado se fija en la suma de [indique el precio pactado (en letras y números)], que será pagado en la forma acordada en el contrato mencionado en la cláusula primera del presente.

QUINTA: Los garantes constituidos como tales en el contrato mencionado se obligan por el presente a seguir afianzando, en los mismos términos estipulados, todas las obligaciones que emerjan de la prórroga y del presente convenio para la locataria, hasta la restitución del inmueble locado al locador, manteniendo desde ya la renuncia a los beneficios de excusión y división.

SEXTA: Las partes y los garantes mantienen los domicilios especiales fijados en el contrato originario para el caso de litigio.

Todos los firmantes renuncian al derecho procesal de "recusación sin expresión de causa" del juez que deba conocer en caso de litigio y las partes se someterán exclusivamente a la jurisdicción de los tribunales civiles ordinarios de

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor, y a un solo efecto, en el lugar y fecha *ut supra* indicados.

Selección de nuestros editores

-  [Contenido audiovisual: "Análisis de los contratos de locación para uso comercial"](#)
-  [Modelos de escritos y contratos](#)

Notas:

- (1) Sería conveniente la realización del inventario de artefactos en el estado en que se entregan
- (2) El contrato comercial puede ser celebrado hasta 50 años ([art. 1197, CCyCo.](#)); si nada dice el contrato, se entiende celebrado por 3 años
- (3) **Los comerciales al igual que las viviendas pueden utilizar cualquier forma de actualización y plazo:** con el [DNU 70/2023](#), el elenco de posibilidades de fijación y actualización se amplía considerablemente y depende de los instrumentadores utilizar las normas y el ingenio para fijar el precio utilizando referencias que se adecuen a las nuevas necesidades. Citamos ejemplos que ha sistematizado autorizada doctrina: "ii) una cláusula 'valor dólar', 'valor euro' o equivalente, que incrementa el precio en función del valor de mercado de dichas monedas extranjeras; iii) una cláusula 'valor oro', en cuyo caso el cotejo se realiza en función del valor metálico; iv) una cláusula 'valor producto', en cuyo caso se toma como referencia el valor de mercado de un producto o una canasta de productos, que pueden o no estar vinculados a la actividad a la que se destina la cosa locada, aunque es usual que lo estén (vgr., combustible, bolsa de productos de supermercado, etc.); v) una cláusula de escala móvil, que actualiza el precio en función de índices estadísticos públicos o privados"
- (4) En caso de que en el inmueble se abonen expensas, solo está a cargo del LOCATARIO las ordinarias, quedando en cabeza del LOCADOR las extraordinarias
- (5) [Art. 1221, CCyCo.](#) (texto s/[D. 70/2023](#) - BO: 21/12/2023). Resolución anticipada