Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Mon Nov 16 0:42:00 2026 / +0000 GMT

Modelo de Escrito

Contrato locativo de fondo comercial. **PRELIMINAR:** PARTES Y PERSONERIAS: Entre las personas.... (físicas; jurídicas),.... (DNI o datos de constitución e inscripción registral), con domicilio en.... , por una parte, en adelante denominada "Cedente" y.... (físicas; jurídicas),.... (DNI o datos de constitución e inscripción registral), con domicilio en.... , por una parte, en adelante denominada "Cesionario", por la otra parte, se celebra el presente CONTRATO DE LOCACION DE FONDO DE COMERCIO, sujeto a las declaraciones y estipulaciones siguientes: **PRIMERA:** OBJETO: El Cedente da en locación al Cesionario el fondo de comercio.... , dedicado a.... , de propiedad de....(Cedente o terceros), actualmente en funcionamiento en.... y cuyas características se describen seguidamente: a)....(nombre o designación comercial); b) locación de la finca tipo local comercial a.... ; <<<NOTA: Podrá la finca ser propiedad del Cedente o de un tercero de quien aquel sea locatario.>>> c) muebles y útiles.... ; d) demás componentes: I) habilitación municipal para funcionar.... ; II) maquinarias.... ; III) máquinas, muebles y útiles.... (se acompaña detalle por separado que firmado por las partes se agrega como Anexo....); IV) clientela (datos primarios).... ; V) personal.... ; todo el conjunto se denominará en adelante "Fondo Comercial". **SEGUNDA:** PLAZO LOCATIVO DE LA FINCA: 1- El plazo residual o restante del contrato de locación de la finca es de.... (....).... (días, meses; años) a contar desde.... (fecha), por lo cual éste vencerá en fecha.... 2- Para cada caso de incumplimiento de alguna obligación locativa, adicionalmente a la pena especial establecida en el contrato original y juntamente a ella, el Cesionario deberá pagar una Cláusula Penal en favor del locador de la finca de.... (pesos.... <$.... >), sin necesidad de interpelación de tipo alguno, así como también subsistirá el derecho a desalojar y/o requerir lanzamiento anticipado contra el Cesionario (inquilino; locatario). <<<NOTA: En nuestra propuesta exponemos el caso de finca locada por el cedente quien la transfiere con la conformidad del locador, ya sea por estar prevista contractualmente o por acuerdo posterior, pero también podría ser propiedad del mismo cedente y porqué no del cesionario.>>> **TERCERA:** TRANSFERENCIA DE LOCACION: 1- Este contrato comprende la transferencia de la locación sobre la finca (propiedad inmueble) en que funciona el Fondo Comercial, que es de propiedad de.... , y se encuentra locada por el Cedente según contrato.... , en calidad de.... según resulta de.... , cuyos instrumentos (contrato y actas) en fotocopias, firmadas por las partes se agregan al presente como Anexo.... 2- Se incluye y contempla el uso del Fondo Comercial con sus instalaciones y todas las facultades necesarias para una explotación normal. 3- Se considerará dañoso todo acto o abstención proveniente del Cesionario y/o sus dependientes o empleados, que produzca en el Fondo Comercial incluyendo su clientela, una: degradación, depreciación, desacreditación, desprestigio, entorpecimiento, etc., que perjudiquen su eficaz, normal y pleno funcionamiento, quedando obligado el Cesionario a responder por los daños que se origen por dichos actos o abstenciones, negligencias, impertinencias o abusos. **CUARTA:** PRECIO: 1- El precio de esta locación es de.... (pesos.... <$.... >), por cada período.... , que se pagará por lapso....(adelantado; vencido), del.... , al.... , de cada mes....(en el domicilio.... ; mediante deposito en la 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- La demora en pagar el alquiler del Fondo Comercial, generará un interés moratorio diario del.... (....) por cien en favor del Cedente. 3- Acaecida una demora superior a.... (....) días, quedará facultará al Cedente a rescindir de pleno derecho ("ipso jure") este contrato, y exigir la deuda e intereses, más los daños y perjuicios que se comprueben o la deuda y sus intereses, más una Cláusula Penal de.... (pesos.... <$.... >). 4- El mismo derecho de la rescisión tendrá el Cedente si concurriere cualesquiera incumplimientos contractuales contra el locador de la finca donde se asienta el Fondo Comercial. **QUINTA:** MANTENIMIENTO Y AVERIAS: 1- El mantenimiento de la finca y los elementos del Fondo Comercial y la reparación de las averías y reemplazo de las cosas perdidas, quedan a cargo del.... (Cesionario; Cedente). 2- La parte obligada con el mantenimiento deberá cumplirlo periódicamente, y en el caso de reparación 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 los impuestos, servicios, tasas y demás contribuciones de la finca (propiedad inmueble) 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 encuentran actualmente en los estados que se describen: a) finca (propiedad inmueble), artefactos, accesorios y complementos:.... ; b) máquinas y/o maquinarias:.... ; c) muebles y

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Mon Nov 16 0:42:00 2026 / +0000 GMT

útiles:.... ; d) otras cosas, elementos u objetos:.... 2- Los bienes y objetos comprendidos deberán restituirse por el Cesionario al finiquito (término) de esta locación o cuando deba desocupar el Fondo Comercial, con arreglo a las siguientes pautas y previsiones.... **OCTAVA:** INVENTARIO Y AVALUO: 1- Para los casos de averías o destrucciones parciales o totales y también de pérdidas de cosas, elementos u objetos que integren 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 las previsiones respecto de las mercaderías que recibe el Cesionario "en consignación" de parte del Cedente. **NOVENA:** PROVISIONES Y SERVICIOS: 1- Las facturas por provisión de.... (agua y servicios cloacales, desinfección y desinsectación, electricidad, gas, limpieza de cristales exteriores, seguridad privada, seguros, telefonía, televisión por cable,....), deberán puntualmente ser pagadas por el Cesionario y los recibos deberán siempre estar a disposición y vista del Cedente a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos. 2- Cuando durante la vigencia contractual debiera transferirse al Cesionario la titularidad de alguna concesión, derecho o servicio, luego de finiquitada (concluida) la locación deberá retransferirse la titularidad a nombre de sus actuales titulares o del Cedente, recayendo a de cargo del.... , el traspaso al Cesionario, y a cargo del.... , la posterior retransferencia. **DECIMA:** CADUCIDAD DE CONCESIONES O DERECHOS: 1- Para el caso que actitudes activas o pasivas del Cesionario perjudicaran los servicios o concesiones y/u originaran la pérdida del derecho al servicio, queda pactada una Cláusula Penal de.... (pesos.... <$.... >), por cada concesión o servicio que se perdiera. 2- El Cedente no necesitará probar perjuicios de especie alguna si eligiera el cobro de la multa o pena, pudiendo ejercer el "procedimiento judicial ejecutivo ("vía ejecutiva") para su cobro, mediante la adjunción del presente y acta notarial donde conste la pérdida acaecida. **DECIMA PRIMERA:** PERDIDAS Y DAÑOS PARCIALES: 1- Si al finiquito del contrato hubiera destrucción parcial de elementos del Fondo Comercial, se evaluarán porcentualmente las pérdidas existentes respecto de cada objeto en función de su función específica, evaluando sus averías y el daño infligido al desarrollo normal del Fondo Comercial, considerado como un todo. 2- Deberá justipreciarse también 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 los actos que sean necesarios, suscribiendo los documentos que correspondan, para cumplir el objeto del presente y lograr el normal y pleno funcionamiento del Fondo Comercial o el normal disfrute de los accesorios y complementos que lo integran o componen. **DECIMA TERCERA:** CONTINUIDAD DE OBLIGACIONES : Las eventuales clausuras que pudieran disponerse por autoridad competente, que impidieran temporaria o permanentemente el funcionamiento del Fondo Comercial, no suspenderán ni interrumpirán en forma alguna los deberes locativos del Cesionario, pues los riesgos de obtener y gozar de la habilitación....(municipal; de ente determinado) quedan absoluta y exclusivamente a su cargo. **DECIMA CUARTA:** INMUTABILIDAD DEL DESTINO: 1- El destino o rubro comercial que podrá explotarse será.... ; quedando prohibido expresamente y por cualesquiera razón el cambio del rubro, también el destino o la supresión o adjunción de otras actividades comerciales, civiles, etc. 2- Respecto a la posibilidad de ceder o transferir parcial o totalmente esta locación, se estipula:.... 3- El Cesionario no podrá operar el Fondo Comercial con personas extrañas a la actividad y deberá cuidar siempre que sus dependientes tengan una excelente capacitación para cumplir sus funciones y prestigiar las marcas involucradas. **DECIMA QUINTA:** IRRESPONSABILIDAD DEL CEDENTE: Queda expresamente acordado que el Cedente no responderá por las daños o perjuicios 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 sus partes y en general por cualesquier eventos o responsabilidades, que pudieran ser causados por cosas del Fondo Comercial, así sucedieren dentro o fuera del local al propio Cesionario, sus familiares, dependientes, clientes, responsables proveedores, terceros, asumiendo plena y absolutamente el Cesionario la responsabilidad por los daños que se pudieran producir, quedando obligado a las consiguientes reparaciones. **DECIMA SEXTA:** PRESERVACION DE DERECHOS: 1- Teniendo en cuenta que el Fondo Comercial contiene derechos y/o concesiones

que el Cedente desea conservar al reintegro o devolución, el Cesionario deberá cumplir puntualmente con todas las obligaciones inherentes al mantenimiento del permiso o habilitación existente del local y/o negocio y también los derechos o facultades otorgadas por el consorcio de propietarios al cual está afectada la finca por pertenecer a un edificio subdividido en propiedad horizontal; haciéndose responsable ante el Cedente, de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que origine su incumplimiento. 2- Se deja constancia que el Cesionario no podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación algunas cualquiera sea el grado de mejoramiento del Fondo Comercial nacido de su gestión, aunque se

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Mon Nov 16 0:42:00 2026 / +0000 GMT

haya valorizado o mejorado por su obra propia; y que ninguna compensación podrá reclamar el Cesionario por su gestión. **DECIMA SEPTIMA:** AVISO DE NOVEDADES: Sin perjuicio de las obligaciones generales y especiales del Cesionario, queda comprometido a dar aviso al Cedente dentro de las 24 horas hábiles de haberse producido, originado o hacer aparición, de cualquier evento dependiente de él, de terceros o de las autoridades públicas o de la acción de los factores climáticos o de la naturaleza, que pueda afectar legal o materialmente al Fondo Comercial, 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 en general, las obligaciones del Cesionario emergentes de este contrato y/o de la ley, entrega en calidad de depósito al Cedente, la suma de....(pesos.... <$.... >), para garantizar su cumplimiento, sujeto a las siguientes condiciones: a) el Cesionario no podrá pretender compensarla con alquileres durante 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 Notificaciónes 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 conformació
n, 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 de 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 de.... 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

Este documento ha sido descargado desde - EscritosJuridicos.com
Export date: Mon Nov 16 0:42:00 2026 / +0000 GMT

año....]]>