

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

ACUERDO DE DESOCUPACIÓN Y CANCELACIÓN

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [Nº], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCADOR», y [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [Nº], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCATARIO», [Y (NOMBRE), DNI (Nº), en adelante «EL FIADOR»,] se celebra el presente acuerdo.

PRIMERA — ANTECEDENTES Y RECONOCIMIENTO

Las partes celebraron un contrato de locación del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA Y UNIDAD] con fecha [FECHA], cuyo plazo [VENCE EL (FECHA) / VENCIO EL (FECHA)].

EL LOCATARIO reconoce que se encuentra en mora y que a la fecha debe la suma de [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), que se compone de: canon locativo de los períodos [DETALLE]: [MONTO]; expensas y servicios: [MONTO]; intereses devengados al [FECHA]: [MONTO]; otros conceptos [DETALLE]: [MONTO].

[SI HAY JUICIO INICIADO: Las partes dejan constancia de que se encuentra en trámite el juicio «(CARÁTULA)», expediente N° (Nº), ante el (JUZGADO), cuyo desistimiento y costas se regulan en la cláusula QUINTA.]

SEGUNDA — RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y FECHA DE ENTREGA

Las partes resuelven de común acuerdo el contrato de locación, con efectos a partir del [FECHA].

EL LOCATARIO se obliga a restituir el inmueble desocupado de personas y cosas, en buen estado de conservación y con la totalidad de las llaves, el día [FECHA CIERTA DE ENTREGA] a las [HORA], oportunidad en la que las partes suscribirán el acta de restitución.

El plazo de desocupación es esencial. Si EL LOCATARIO no restituyera en la fecha y hora convenidas, EL LOCADOR quedará facultado a [EJECUTAR ESTE ACUERDO POR LA VÍA EJECUTIVA, SI FUE HOMOLOGADO JUDICIALMENTE / PROMOVER O REANUDAR SIN MÁS TRÁMITE LA ACCIÓN DE DESALOJO], y la quita prevista en

la cláusula TERCERA quedará automáticamente sin efecto, renaciendo la deuda original con más sus intereses.

Desde la firma del presente y hasta la entrega, EL LOCATARIO abonará en concepto de [CANON REDUCIDO / INDEMNIZACIÓN POR USO] la suma de [MONEDA] [MONTO] por mes o período, que no modifica la naturaleza resolutoria de este acuerdo.

TERCERA — DEUDA: FORMA DE PAGO Y QUITA

ELEGIR LA OPCIÓN QUE CORRESPONDA Y SUPRIMIR LAS DEMÁS:

OPCIÓN A — QUITA CONTRA ENTREGA EN TÉRMINO: si EL LOCATARIO restituye el inmueble en la fecha y hora de la cláusula SEGUNDA y abona la suma de [MONEDA] [MONTO], EL LOCADOR le otorga por este acto la quita del saldo restante de la deuda reconocida, dando por canceladas todas las obligaciones derivadas de la locación.

OPCIÓN B — PLAN DE PAGOS: EL LOCATARIO abonará la deuda reconocida en [CANTIDAD] cuotas [MENSUALES] de [MONEDA] [MONTO] cada una, con vencimiento los días [DÍA] de cada mes, a partir del [FECHA]. La falta de pago de [CANTIDAD: SUGERIDO 2] cuotas producirá la caducidad automática del plan y hará exigible la totalidad del saldo, con más los intereses de la cláusula CUARTA.

OPCIÓN C — IMPUTACIÓN DEL DEPÓSITO: las partes acuerdan imputar el depósito en garantía de [MONEDA] [MONTO] a la cancelación [TOTAL / PARCIAL] de la deuda reconocida, quedando un saldo de [MONEDA] [MONTO] a cargo de EL LOCATARIO, pagadero [FORMA Y FECHA].

Los pagos se efectuarán mediante transferencia a la cuenta CBU/CVU [Nº], titular [NOMBRE], contra entrega del recibo correspondiente.

CUARTA — INTERESES Y GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO

El incumplimiento de cualquier pago devengará un interés equivalente a [UNA / UNA Y MEDIA] vez la tasa activa para descuento de documentos a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde el vencimiento y hasta el efectivo pago.

[SI HAY FIADOR: EL FIADOR comparece y ratifica su fianza respecto de las obligaciones asumidas en este acuerdo, con renuncia a los beneficios de excusión y de división, hasta la restitución efectiva del inmueble y la cancelación total de la deuda reconocida.]

[OPCIONAL: EL LOCATARIO suscribe en este acto (CANTIDAD) pagarés a la vista por (MONEDA) (MONTO) cada uno, en garantía de las cuotas pactadas, que EL LOCADOR se obliga a devolver a medida que se cancelen y a no ejecutar mientras el plan se cumpla.]

QUINTA — ALCANCE, RENUNCIAS Y HOMOLOGACIÓN

Cumplidas íntegramente las obligaciones de este acuerdo, las partes se otorgan recíproca y total carta de pago, y nada más tendrán que reclamarse por ningún concepto

derivado de la locación, su extinción, el estado del inmueble, los daños, el depósito en garantía, las expensas, los servicios ni los honorarios, renunciando a toda acción presente o futura por esas causas.

[SI HAY JUICIO: EL LOCADOR desistirá de la acción y del derecho en el expediente individualizado en la cláusula PRIMERA dentro de los (CANTIDAD) días de la restitución, soportando cada parte las costas y los honorarios de sus propios profesionales y las comunes por mitades.]

Las partes [SE OBLIGAN A PRESENTAR ESTE ACUERDO A HOMOLOGACIÓN JUDICIAL ANTE EL (JUZGADO O LA MEDIACIÓN) DENTRO DE (CANTIDAD) DÍAS, A FIN DE DOTARLO DE FUERZA EJECUTORIA / ACUERDAN NO SOMETERLO A HOMOLOGACIÓN].

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: homologar el acuerdo es lo que permite ejecutarlo directamente si el inquilino no entrega en la fecha pactada, sin empezar un desalojo desde cero. Es el punto que más valor le agrega al acuerdo y conviene no saltarlo cuando hay deuda importante.

SEXTA — SERVICIOS, DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN

EL LOCATARIO acreditará en el acto de entrega la cancelación de los servicios, expensas e impuestos a su cargo y la lectura final de los medidores, y dará de baja los servicios que estén a su nombre dentro de los [CANTIDAD] días.

Las partes constituyen domicilio especial y domicilio electrónico en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones. Para toda controversia se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN].

Se firman [CANTIDAD: SUGERIDO 3] ejemplares de igual tenor, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO]. Se recomienda certificar las firmas ante escribano público o suscribirlo ante el mediador o el juzgado interviniente.

_____	_____	_____
_____	_____	_____
EL LOCADOR	EL LOCATARIO	EL FIADOR

Qué revisar antes de firmar

¿Para qué sirve si igual puedo ir al desalojo?

Un desalojo por falta de pago suele tardar entre uno y dos años. Este acuerdo cambia ese plazo por una fecha cierta de entrega, normalmente a cambio de una quita de la deuda. Para el propietario, recuperar el inmueble antes vale casi siempre más que cobrar la deuda completa.

¿Conviene homologarlo judicialmente?

Sí, cuando hay deuda o desconfianza: homologado, el acuerdo se ejecuta directamente si el inquilino no entrega, sin iniciar un desalojo desde cero. Sin homologación, el incumplimiento obliga a empezar el juicio.

¿Puedo condicionar la quita a que entregue en fecha?

Sí, y es la estructura más usada: la quita opera solo si la entrega se cumple en la fecha pactada; si no, renace la deuda original con intereses. Es lo que le da fuerza al plazo.

¿El garante queda liberado con este acuerdo?

No automáticamente. Si se quiere que siga respondiendo por el plan de pagos, tiene que comparecer y ratificar la fianza en el mismo acuerdo. Si no firma, conviene no contar con él.

¿Qué pasa con el depósito en garantía?

Lo más práctico es imputarlo a la deuda en el propio acuerdo y dejarlo escrito, para que no quede como un reclamo abierto después de la entrega.

Base legal

- Arts. 957 y 959 CCyC: libertad contractual y efecto vinculante.
 - Arts. 1641 a 1648 CCyC: transacción; efectos de cosa juzgada entre las partes y requisitos de forma.
 - Art. 1644 CCyC: objeto de la transacción; derechos sobre los que puede transarse.
 - Art. 1082 CCyC: reparación del daño en los casos de extinción del contrato.
 - Art. 1225 CCyC: alcance y caducidad de las obligaciones del fiador.
 - Códigos procesales locales: homologación de acuerdos y títulos que traen aparejada ejecución.
-

Descargado de <https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/acuerdo-desocupacion> — Ladrillo.info