

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.

CONTRATO DE LOCACIÓN DE COCHERA

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCADOR», y [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCATARIO», se celebra el presente contrato.

PRIMERA — OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO

EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO la cochera [FIJA / MÓVIL] identificada como unidad complementaria [N°] del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA], [CUBIERTA / SEMICUBIERTA / DESCUBIERTA], con medidas aproximadas de [METROS] y ubicación [DETALLE: SUBSUELO, NIVEL, SECTOR].

NATURALEZA. El presente es un contrato de LOCACIÓN DE ESPACIO: EL LOCADOR cede el uso y goce del espacio y NO asume obligación de guarda, custodia ni vigilancia del vehículo ni de los objetos que se dejen en su interior. EL LOCADOR no presta servicio de playa de estacionamiento ni de garaje con guarda.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: esta cláusula es la que define el riesgo. Si el propietario recibe las llaves, mueve el vehículo o cobra por guardarlo, el contrato deja de ser una locación de espacio y pasa a ser un depósito o un garaje, con obligación de custodia y responsabilidad por el robo o el daño. Si la intención es solo alquilar el lugar, no hay que recibir las llaves ni mover el auto.

SEGUNDA — VEHÍCULO AUTORIZADO

El espacio se destina exclusivamente al guardado del siguiente vehículo: [MARCA, MODELO, AÑO], dominio [PATENTE], titular [NOMBRE].

El cambio de vehículo deberá comunicarse por escrito; el nuevo vehículo no podrá exceder las dimensiones del espacio. Queda prohibido guardar más de un vehículo a la vez, así como motocicletas adicionales, salvo acuerdo escrito.

TERCERA — PLAZO

La locación se conviene por [CANTIDAD] meses, desde el [FECHA DE INICIO] hasta el [FECHA DE VENCIMIENTO], sin renovación automática. El plazo es el libremente acordado por las partes conforme el artículo 1198 del Código Civil y Comercial (texto DNU 70/2023).

CUARTA — PRECIO, IVA Y ACTUALIZACIÓN

El canon mensual se fija en [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), más IVA si correspondiere según la condición fiscal de EL LOCADOR, que declara ser [RESPONSABLE INSCRIPTO / MONOTRIBUTISTA / EXENTO]. La locación de cochera no goza de la exención del IVA prevista para la casa-habitación.

Se abonará del 1 al [DÍA] de cada mes mediante [MEDIO Y DATOS]. La mora se produce de pleno derecho y devenga 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.

Actualización: cada [PERIODICIDAD] según la variación del índice [IPC INDEC / ICL BCRA / OTRO], o conforme la siguiente escala: [DETALLE].

QUINTA — DEPÓSITO EN GARANTÍA

EL LOCATARIO entrega la suma de [MONEDA] [MONTO], equivalente a [CANTIDAD] mes/es de canon, en concepto de depósito en garantía, que se devolverá dentro de los [CANTIDAD] días hábiles de la restitución del espacio, previa verificación de su estado y cancelación de los conceptos a su cargo.

SEXTA — USO, ACCESOS Y REGLAMENTO

EL LOCATARIO usará el espacio exclusivamente para estacionar el vehículo declarado. Queda prohibido: realizar reparaciones, lavados o cambios de aceite; almacenar combustibles, cubiertas, muebles u objetos de cualquier tipo; subarrendar o cederlo; y obstruir los accesos o los espacios vecinos.

Accesos entregados: [CANTIDAD] llave/s, [CANTIDAD] control/es o tarjeta/s de portón N° [N°]. Su pérdida o rotura será reemplazada a costo de EL LOCATARIO.

EL LOCATARIO declara conocer y acepta cumplir el reglamento de propiedad horizontal y las normas internas del edificio sobre circulación, horarios y velocidad, y responde por los daños que cause a las partes comunes o a otras unidades.

Horario de acceso: [LIBRE LAS 24 HORAS / DE (HORA) A (HORA)].

SÉPTIMA — EXPENSAS, SEGURO Y RESPONSABILIDAD

Las expensas ordinarias y extraordinarias de la unidad complementaria quedan a cargo de [EL LOCADOR / EL LOCATARIO]. El impuesto inmobiliario y el ABL quedan a cargo de EL LOCADOR.

EL LOCATARIO se obliga a mantener vigente el seguro del vehículo con cobertura de [RESPONSABILIDAD CIVIL / TODO RIESGO] y a acreditarlo cuando le sea requerido. EL LOCADOR no responde por el robo, hurto, incendio o daño del vehículo ni de los objetos dejados en su interior, cuyo riesgo asume exclusivamente EL LOCATARIO conforme la cláusula PRIMERA.

EL LOCATARIO responde por los daños que el vehículo o su maniobra causen al inmueble, a otros vehículos o a terceros.

OCTAVA — RESOLUCIÓN Y RESTITUCIÓN

EL LOCATARIO podrá resolver el contrato notificando de manera fehaciente con [CANTIDAD: SUGERIDO 30] días corridos de anticipación, abonando en concepto de indemnización [EL 10% DEL SALDO DEL CANON FUTURO CONFORME EL ARTÍCULO 1221 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL / LA SUMA DE (MONTO) / NADA].

La falta de pago de [CANTIDAD] períodos facultará a EL LOCADOR a resolver el contrato, previa intimación fehaciente a abonar en el plazo de [CANTIDAD: SUGERIDO 10] días corridos.

Al vencimiento, EL LOCATARIO retirará el vehículo y restituirá el espacio libre y los accesos entregados. La demora devengará [MONTO] por día.

EL LOCADOR no podrá retener el vehículo ni impedir su retiro por deudas del canon: deberá reclamarlas por la vía que corresponda.

NOVENA — NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Las partes constituyen domicilio especial y 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 2] ejemplares de igual tenor, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

EL LOCADOR

EL LOCATARIO

Qué revisar antes de firmar

Si me roban el auto de la cochera, ¿responde el propietario?

En una locación de espacio, no: no hay obligación de guarda. Pero si el propietario recibe las llaves, mueve el vehículo o presta un servicio de garaje, el contrato cambia de

naturaleza y aparece la responsabilidad por custodia. Por eso la cláusula primera es la más importante.

¿El alquiler de cochera lleva IVA?

Sí cuando corresponde por la condición fiscal del locador: la exención del IVA es para la locación de inmuebles destinados a casa-habitación, y una cochera no lo es.

¿Puede el dueño retenerme el auto si le debo?

No. Debe reclamar la deuda por la vía legal; impedir el retiro del vehículo puede configurar una retención indebida. Conviene que el contrato lo diga expresamente.

¿Puedo guardar cubiertas o un par de cajas?

Salvo que el contrato lo autorice, no: la mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal lo prohíben por riesgo de incendio, y es causal de reclamo del consorcio.

Base legal

- Arts. 1187 a 1226 CCyC: locación; art. 1198 (texto DNU 70/2023): plazo libre.
 - Arts. 1356 a 1377 CCyC: depósito; art. 1375: depósito en hoteles y establecimientos similares. La obligación de custodia depende de la naturaleza real del contrato, no de su título.
 - Art. 2041 CCyC: cosas y partes comunes en la propiedad horizontal; el reglamento es obligatorio para el locatario.
 - Ley 23.349 (IVA), art. 7 inc. h) ap. 22: la exención alcanza a inmuebles destinados a casa-habitación.
-

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