

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 COMERCIAL

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre:

[NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL], CUIT [N°], [SI ES PERSONA JURÍDICA: inscrita en el Registro Público de (JURISDICCIÓN) bajo el N° (DATOS), representada en este acto por (NOMBRE), DNI (N°), en su calidad de (CARGO) conforme (ACTA/PODER) que acredita su personería], con domicilio en [DOMICILIO] y correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCADOR»; y

[NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL], CUIT [N°], [DATOS DE INSCRIPCIÓN Y REPRESENTACIÓN], con domicilio en [DOMICILIO] y correo electrónico [CORREO], en adelante «EL LOCATARIO»;

se celebra el presente contrato de locación con destino comercial, que se regirá por las cláusulas siguientes y, en lo no previsto, por los artículos 1187 a 1226 del Código Civil y Comercial de la Nación.

PRIMERA — OBJETO Y DESTINO

EL LOCADOR da en locación el local comercial sito en [DIRECCIÓN COMPLETA], con una superficie aproximada de [M2] m², con destino único y exclusivo a [RUBRO O ACTIVIDAD].

Queda prohibido cambiar o ampliar el destino sin consentimiento previo y escrito de EL LOCADOR. El cambio de rubro sin autorización será causal de resolución.

EL LOCATARIO recibe el local en el estado que surge del acta de entrega e inventario que se agrega como ANEXO I.

SEGUNDA — PLAZO

La locación se conviene por [CANTIDAD] [MESES / AÑOS], desde el [FECHA DE INICIO] hasta el [FECHA DE VENCIMIENTO].

El plazo es el libremente acordado por las partes (artículo 1198 del Código Civil y Comercial, texto DNU 70/2023), sin que rija plazo mínimo legal. Las partes declaran conocer que el plazo máximo para destino comercial es de cincuenta años (artículo 1197).

[OPCIONAL — OPCIÓN DE PRÓRROGA: EL LOCATARIO tendrá derecho a prorrogar la locación por (CANTIDAD) meses adicionales en las mismas condiciones, salvo el canon, que se fijará en (CRITERIO), siempre que lo comunique de manera fehaciente con al menos (CANTIDAD) días de anticipación al vencimiento y se encuentre al día en todas sus obligaciones.]

TERCERA — PRECIO, IVA, MONEDA Y ACTUALIZACIÓN

El canon mensual inicial se fija en [MONEDA: PESOS / DÓLARES ESTADOUNIDENSES] [MONTO] ([EN LETRAS]), MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO cuando corresponda según la condición fiscal de EL LOCADOR, que declara ser [RESPONSABLE INSCRIPTO / MONOTRIBUTISTA / EXENTO].

La locación de inmuebles con destino distinto de la vivienda se encuentra alcanzada por el IVA cuando supera el mínimo exento vigente; el impuesto se facturará en forma discriminada y es a cargo de EL LOCATARIO.

Las partes pactan la moneda al amparo del artículo 1199 del Código Civil y Comercial. [SI EL CANON SE PACTA EN MONEDA EXTRANJERA: EL LOCATARIO renuncia a invocar el artículo 765 del Código Civil y Comercial para liberarse entregando pesos, y asume el riesgo de toda restricción cambiaria presente o futura; si el pago en la moneda convenida resultara legalmente imposible, abonará la cantidad de pesos necesaria para adquirirla mediante (MECANISMO LEGAL: BONOS AL30 / GD30 / OTRO).]

[SI EL CANON SE PACTA EN PESOS: se actualizará cada (PERIODICIDAD) según la variación acumulada del índice (IPC INDEC / ICL BCRA / OTRO), o según la siguiente escala escalonada: (DETALLE DE MONTOS POR PERÍODO). El ajuste opera de pleno derecho.]

[OPCIONAL — ALQUILER VARIABLE: además del canon fijo, EL LOCATARIO abonará el (PORCENTAJE)% de las ventas netas mensuales que excedan (MONTO), con rendición mensual documentada y derecho de EL LOCADOR a auditar los registros contables.]

CUARTA — FORMA DE PAGO, MORA E INTERESES

El canon se abonará por mes adelantado del 1 al [DÍA] de cada mes, mediante [MEDIO] a [DATOS DE LA CUENTA], contra entrega de la factura correspondiente.

La falta de pago en término produce la mora de pleno derecho. El atraso devengará un interés equivalente a [UNA / UNA Y MEDIA / DOS] vez la tasa activa para descuento de documentos a treinta días del Banco de la Nación Argentina, por los días de mora.

QUINTA — HABILITACIÓN Y APTITUD DEL INMUEBLE

La obtención, el mantenimiento y el costo de la habilitación comercial, los permisos municipales, la publicidad y todo trámite vinculado a la actividad están a cargo exclusivo de EL LOCATARIO.

[ELEGIR UNA: EL LOCADOR declara que el inmueble resulta apto para el destino pactado y que no registra impedimentos urbanísticos conocidos para la actividad, y responderá si esa declaración resultara inexacta. / EL LOCATARIO declara haber verificado por sí la aptitud del inmueble para su actividad conforme el Código Urbanístico y la normativa de habilitaciones aplicable, y asume ese riesgo; la denegatoria de la habilitación no lo libera de sus obligaciones.]

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: esta cláusula es la que define quién pierde si la habilitación no sale. Es el punto más conflictivo de la locación comercial y no conviene dejarlo en la segunda opción sin haber revisado la zonificación antes de firmar.

SEXTA — DEPÓSITO Y GARANTÍA

EL LOCATARIO entrega en este acto, en concepto de depósito en garantía, la suma de [MONEDA] [MONTO], equivalente a [CANTIDAD] mes/es de canon, cuyo monto y moneda las partes fijan libremente (artículo 1196 del Código Civil y Comercial, texto DNU 70/2023).

Se devolverá [A VALOR NOMINAL / POR EL EQUIVALENTE AL ÚLTIMO CANON] dentro de los [CANTIDAD] días hábiles de la restitución del local, previa verificación de su estado y acreditación de la cancelación de servicios, expensas, tasas y multas a cargo de EL LOCATARIO.

Garantía adicional: [FIANZA CONFORME LA CLÁUSULA DECIMOSEXTA / SEGURO DE CAUCIÓN (COMPAÑÍA Y PÓLIZA) / AVAL BANCARIO / GARANTÍA DE LA SOCIEDAD CONTROLANTE].

SÉPTIMA — EXPENSAS, IMPUESTOS, TASAS Y SERVICIOS

A cargo de EL LOCATARIO: servicios de consumo, expensas ordinarias, tasa de habilitación y verificación, publicidad y propaganda, y toda tasa o contribución originada en su actividad.

A cargo de EL LOCADOR: expensas extraordinarias, impuesto inmobiliario y ABL o tasa municipal equivalente, y las contribuciones de mejoras sobre el inmueble.

[DETALLE DE EXCEPCIONES ACORDADAS].

OCTAVA — INSTALACIONES, MEJORAS Y CARTELERÍA

EL LOCATARIO podrá ejecutar las obras e instalaciones propias de su rubro, previa aprobación escrita de EL LOCADOR del proyecto y a su exclusivo costo, con intervención de profesional matriculado cuando la normativa lo exija y cumpliendo el reglamento de propiedad horizontal.

Al finalizar la locación: [LAS INSTALACIONES QUEDAN EN BENEFICIO DEL INMUEBLE SIN DERECHO A REINTEGRO / EL LOCATARIO DEBERÁ RETIRARLAS Y RESTITUIR EL LOCAL A SU ESTADO ORIGINAL, A SU COSTO / SE ACORDARÁ POR ESCRITO AL MOMENTO].

Cartelería y frente: EL LOCATARIO podrá colocar los carteles de su marca conforme [DETALLE DE LÍMITES], tramitando los permisos a su cargo y retirándolos al restituir, reparando el frente.

NOVENA — VALOR LLAVE

[SI CORRESPONDE: EL LOCATARIO abona en este acto la suma de (MONEDA) (MONTO) en concepto de valor llave, que no integra el canon ni el depósito y no es reintegrable. / NO SE CONVIENE SUMA ALGUNA POR VALOR LLAVE.]

DÉCIMA — CESIÓN, SUBLOCACIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO DE COMERCIO

EL LOCATARIO no podrá ceder este contrato ni sublocar el local, total o parcialmente, sin consentimiento previo y escrito de EL LOCADOR.

[OPCIONAL: EL LOCADOR presta desde ya su conformidad a la cesión del contrato en caso de transferencia del fondo de comercio de EL LOCATARIO, siempre que (i) se cumpla el procedimiento de la Ley 11.867, (ii) el cesionario acredite solvencia equivalente y constituya garantía a satisfacción de EL LOCADOR, y (iii) EL LOCATARIO cedente permanezca solidariamente obligado por los períodos devengados hasta la cesión.]

El cambio de control societario de EL LOCATARIO [SE EQUIPARA / NO SE EQUIPARA] a una cesión a los efectos de esta cláusula.

DÉCIMO PRIMERA — CONSERVACIÓN, SEGUROS Y RESPONSABILIDAD

EL LOCATARIO mantendrá el local en buen estado de conservación e higiene y realizará el mantenimiento de las instalaciones afectadas a su actividad. Las reparaciones por deterioros originados en la calidad o el defecto de la cosa, el transcurso del tiempo o el caso fortuito quedan a cargo de EL LOCADOR (artículo 1201 del Código Civil y Comercial), previa notificación fehaciente.

EL LOCATARIO contratará y mantendrá vigentes, a su costo: seguro de responsabilidad civil hacia terceros por una suma no inferior a [MONTO]; seguro de incendio del contenido y de las mejoras; y los seguros laborales de su personal. Entregará copia de las pólizas y de los comprobantes de pago a EL LOCADOR, que será incluido como [ASEGURADO ADICIONAL / BENEFICIARIO] cuando la cobertura lo permita.

EL LOCATARIO responde por todo daño a personas o bienes derivado de su actividad, de sus dependientes o de sus clientes, y mantendrá indemne a EL LOCADOR de cualquier reclamo por esos hechos, incluidos los de naturaleza laboral o de consumo.

DÉCIMO SEGUNDA — RESOLUCIÓN ANTICIPADA

EL LOCATARIO podrá resolver el contrato en cualquier momento notificando de manera fehaciente con [CANTIDAD] días corridos de anticipación y abonando, en

concepto de indemnización: [EL 10% DEL SALDO DEL CANON LOCATIVO FUTURO HASTA EL VENCIMIENTO PACTADO (RÉGIMEN SUPLETORIO DEL ARTÍCULO 1221) / LA SUMA DE (MONTO O MESES DE CANON) / NADA, SI LA RESOLUCIÓN OPERA DESPUÉS DEL (FECHA)].

[OPCIONAL: EL LOCADOR podrá resolver anticipadamente únicamente en los supuestos de (DETALLE), abonando a EL LOCATARIO una indemnización de (MONTO O CRITERIO).]

DÉCIMO TERCERA — INCUMPLIMIENTO, INTIMACIÓN Y RESOLUCIÓN

La falta de pago de [CANTIDAD] períodos de canon o accesorios, la clausura definitiva del local por causa imputable a EL LOCATARIO, el cambio de destino no autorizado o el incumplimiento de cualquier obligación esencial facultarán a EL LOCADOR a resolver el contrato y exigir la restitución inmediata, con más daños y perjuicios.

Previo a la resolución, EL LOCADOR intimará al cumplimiento por medio fehaciente, otorgando un plazo de [CANTIDAD: SUGERIDO 10] DÍAS CORRIDOS desde la recepción, con indicación del lugar de pago.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: el plazo mínimo de diez días corridos del artículo 1222 del Código Civil y Comercial rige solo para las locaciones con destino habitacional. En la locación comercial las partes pueden fijar libremente ese plazo —más corto o más largo—, pero conviene fijar uno: si el contrato no dice nada, la discusión sobre la constitución en mora termina en el expediente.

DÉCIMO CUARTA — RESTITUCIÓN

Al vencimiento o resolución, EL LOCATARIO restituirá el local libre de ocupantes, mercadería y personal, con las habilitaciones dadas de baja y los servicios cancelados, en el estado que surge del ANEXO I salvo el desgaste por uso normal.

EL LOCADOR no podrá negarse a recibir las llaves ni condicionar su recepción, sin perjuicio de su derecho a reclamar luego las deudas y los daños.

La demora en la restitución devengará, por cada día, la suma de [MONTO DIARIO: SUGERIDO EL CANON DIARIO INCREMENTADO EN UN 100%], sin perjuicio de la acción de desalojo.

DÉCIMO QUINTA — DOMICILIOS, NOTIFICACIONES, SELLOS Y JURISDICCIÓN

Las partes constituyen domicilio especial y domicilio electrónico en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Son medios fehacientes la carta documento, el telegrama colacionado y el acta notarial.

El impuesto de sellos de la jurisdicción correspondiente será soportado por [EL LOCADOR / EL LOCATARIO / POR MITADES] y gestionado por [PARTE] dentro del plazo legal.

Para toda controversia las partes se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN], con renuncia a todo otro fuero, incluido el federal.

DÉCIMO SEXTA — FIANZA

Comparece [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL FIADOR», quien se constituye en fiador [SOLIDARIO / LISO, LLANO Y PRINCIPAL PAGADOR] de todas las obligaciones de EL LOCATARIO, con renuncia a los beneficios de excusión y de división.

Las obligaciones de EL FIADOR cesan automáticamente al vencimiento del plazo pactado en la cláusula SEGUNDA, salvo las derivadas de la no restitución en tiempo del inmueble y las devengadas y no canceladas. Conforme el artículo 1225 del Código Civil y Comercial, es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza a prórrogas o renovaciones: la prórroga prevista en la cláusula SEGUNDA requerirá el consentimiento expreso y escrito de EL FIADOR prestado en ese momento.

En prueba de conformidad se firman [CANTIDAD] ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

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

Qué revisar antes de firmar

¿Quién se hace cargo si no sale la habilitación?

El que diga el contrato. Es la cláusula más caliente de la locación comercial: si el inquilino asume la verificación de aptitud y la habilitación se deniega, igual tiene que seguir pagando el alquiler. Conviene chequear la zonificación antes de firmar, no después.

¿El alquiler comercial lleva IVA?

Sí, la locación con destino distinto de la vivienda está alcanzada cuando supera el mínimo exento. El canon se pacta más IVA y se factura discriminado: si el contrato dice un número «final» sin aclararlo, después se discute si el impuesto estaba adentro o afuera.

¿Hay plazo máximo?

Sí: cincuenta años para destino comercial (artículo 1197). Mínimo no hay desde el DNU

70/2023. Lo habitual sigue siendo tres o cinco años, muchas veces con opción de prórroga a favor del inquilino.

¿Puedo vender el fondo de comercio y pasarle el contrato al comprador?

Solo si el contrato lo permite o el locador lo consiente. Conviene resolverlo al firmar, con el procedimiento de la Ley 11.867 y una garantía equivalente del cesionario: dejarlo para el momento de la venta le da al locador un poder de negociación enorme.

¿Las mejoras del local me las pagan al irme?

Por regla no. Salvo pacto escrito en contrario quedan en beneficio del inmueble. Si la inversión en obra es importante, es un punto a negociar antes de firmar: reintegro, descuento de canon durante la obra o plazo más largo para amortizarla.

¿Cuántos días de intimación antes del desalojo?

Los que pacten. El mínimo de diez días corridos del artículo 1222 es solo para vivienda. En comercial se puede acortar, y conviene decirlo expresamente en el contrato.

Base legal

- Arts. 1187 a 1226 CCyC, con las modificaciones del DNU 70/2023.
 - Art. 1197 CCyC: plazo máximo de cincuenta años para destino comercial (veinte para habitacional).
 - Art. 1198 CCyC (texto DNU 70/2023): plazo libremente acordado por las partes.
 - Art. 1199 CCyC (texto DNU 70/2023): canon en moneda de curso legal o extranjera.
 - Art. 1201 CCyC: conservación y reparaciones a cargo del locador.
 - Art. 1221 CCyC (texto DNU 70/2023): resolución anticipada contra el 10% del saldo del canon futuro, si las partes no pactan otra cosa.
 - Art. 1222 CCyC: la intimación previa de diez días corridos rige para locaciones con destino habitacional; en los demás destinos el plazo es disponible.
 - Art. 1225 CCyC: caducidad de la fianza al vencimiento del plazo; nulidad de su extensión anticipada.
 - Ley 11.867: transferencia de fondo de comercio.
 - Ley 23.349 (IVA), art. 7 inc. h) ap. 22 y su reglamentación: locación de inmuebles con destino distinto de casa-habitación.
-

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