



Pacheco 5976 Asunción-Paraguay

www.armele-propiedades.com

email: contacto@armele-propiedades.com

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

En la ciudad de Asunción, entre la **Inmobiliaria Marilyn Armele S.A.** con RUC ,con domicilio en la casa de la calle..... , en el carácter de Locador, por una parte, el Señor/a , con C.I. Civil N°- teléfono dirección....., en el carácter de locatario, y el Sr..... con CI Civil N°..... teléfono: dirección..... en su carácter de codeudor solidario, se ha convenido en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, que se registrá por las siguientes cláusulas, documentos y anexos:

PRIMERA: la inmobiliaria Marilyn Armele S.A da, en el carácter invocado, en locación al Señor , un inmueble de su propiedad, con Cta. Cte. Ctral. N° , ubicado en la Calle , de la república de Asunción-

SEGUNDA: El presente contrato será válido desde el 1° de de 2016 hasta el .. de de 2016.- Prorrogable por otro periodo por un contrato nuevo por escrito, no debiendo entenderse nunca la prórroga tácita del mismo, a partir del cual el locador se reserva el derecho de aumentar el precio del alquiler con un aviso previo de treinta (30) días, cuando se produjere en plaza variaciones en el rubro del costo de vida, tomando como referencia el Índice del Producto Interno Bruto (P.I.B.), y cálculos realizados teniendo en cuenta la oferta y la demanda de acuerdo a la zona de ubicación del inmueble objeto de ese contrato, entendiéndose que el reajuste será siempre positivo.- El locatario deberá comunicar por escrito con sesenta (60) días de anticipación su deseo de prorrogar por un nuevo periodo el alquiler respectivo

TERCERA: El precio del alquiler se fija en la suma de (GUARANÍES), más I.V.A. 5 % por mes, pagaderos por mes adelantado.del 1 al 5 de cada mes por adelantado.

CUARTA: El locatario abonará al locador por mensualidades adelantadas en el domicilio de Pacheco 5976 casi R.I. 6 Boquerón, por el cual se expedirá recibo, el día 1 de cada mes, o al día siguiente si éste fuese domingo o feriado, teniendo hasta la fecha cinco (5) del mes como días de gracia; vencido el plazo de gracia el locatario reconoce expresamente que abonará la suma de Gs. 10.000.- (Guaraníes Diez Mil), en concepto de Multa por Retardo, que correrá a partir del día uno (1) en adelante por cada día de atraso hasta la fecha de pago, independiente del alquiler, por cuyo importe complementario el locador expedirá recibo, quedando establecido que la mora por falta de pago se producirá por el mero vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extra-judicialmente.

QUINTA: El canon de arrendamiento mensual establecido en el presente contrato NO incluye los servicios de energía eléctrica (ANDE) con N.I.S. N°....., ni agua corriente (ESSAP) con Cta.Cte. N°....., ni teléfono (COPACO) N°....., los que serán por cuenta y cargo del locatario, aún si vencido el plazo contractual, el locatario continúe en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito. El locatario asume la responsabilidad de cualquier atraso en el pago de los servicios indicados, y si eventualmente se produjeran cortes de los mismos, como consecuencia de la falta de pago, asume asimismo la responsabilidad de los costos de reconexión y reposición del servicio respectivo.- El locador fiscalizará cada dos meses los comprobantes de pago de los servicios indicados, obligándose el locatario a presentar las facturas respectivas abonadas para facilitar la supervisión de los mismos.- Al igual que las facturas de pago de los servicios públicos de ESSAP y ANDE, correspondiente al desagüe pluvial y de alumbrado público respectivamente quedan a cargo y cuenta exclusivo del locatario, por el periodo de vigencia del presente Contrato.- Sin autorización expresa por escrito del locador, queda totalmente prohibido al locatario solicitar fraccionamientos de pago de los servicios públicos si así lo necesitare.- Del mismo modo, el costo que demande la Recolección Disposición y Tratamiento de Residuos dispuesto por la Dirección de Tributación de las Tasas Especiales del Tributo sobre Inmuebles dispuesto por la Municipalidad de Asunción a partir del .../.../... al, corresponderá al locatario, y/o si el Ente decidiere contratar empresas privadas para atender dichos servicios, el costo mensual que ello demande quedará a cargo y cuenta exclusivo del locatario.

SEXTA: El locatario declara que el inmueble, será destinado exclusivamente para vivienda familiar y/o oficina, debiendo abstenerse de darle otro carácter al usufructo del mismo.- Si el empleo del inmueble objeto del contrato, es en uso distinto al pactado, o al que esté destinado, o el goce abusivo de él, autoriza al locador a impedirlo, como así también a pedir la rescisión del Contrato.- Siempre que no medie el consentimiento expreso del locador, le estará prohibida la cesión o subarriendo total o parcial, permanente o temporario del inmueble y las transferencias totales o parciales, onerosas o gratuitas a favor de terceros aunque fuesen parientes.-

SÉPTIMA: El locatario declara que previo al usufructo, verificó el inmueble y que se encuentra en buen estado de utilización con todos los accesorios e instalaciones, los cuales se detallan en el inventario adjunto a este contrato, el cual enumerado como Anexo 1 y que una vez suscrito por las partes, integrará el presente Contrato, en cuyas mismas condiciones se compromete el locatario a devolver al término de la locación.- El locatario es responsable del mantenimiento del inmueble en las condiciones higiénicas de conservación, y responden de los daños causados intencionalmente o por negligencia, y reparar regularmente deterioros menores causados en forma periódica por las personas que habitan en él.

OCTAVA: Además de lo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato, si los pagos mensuales se realizaran después del periodo de gracia, en forma consecutiva o reiterativa de tres (3) mensualidades, por más de que abonara la multa por retardo respectiva, como lo establece dicha cláusula, el locador se reserva el derecho de la rescisión del contrato, y en cuyo caso el locatario pierde todo derecho de reclamar el reembolso del depósito de garantía realizado.-

NOVENA: En el menor tiempo posible, si durante el contrato se manifestare un vicio en el inmueble que hiciere necesario adoptar medidas para protegerlo o evitar la pérdida material del edificio, o ante un peligro imprevisto o cuando un tercero se arrojare un derecho sobre ella.-

DÉCIMA: Se deja constancia que el locatario hace o hará entrega de la Suma de Gs.....- (GUARANÍES MILLONES), en concepto de Depósito de Garantía por el inmueble arrendado, que se abonará de la siguiente forma: a) A la firma del Contrato entrega la suma de Gs.- y b) El saldo de Gs.- se fraccionará en dos (2) y/o diez (10) pagos mensuales y consecutivos conjuntamente con el alquiler mensual, y empezará a cobrarse a partir del mes de ..././..., y que una vez desocupado el inmueble por el locatario, esta suma será destinada única y exclusivamente por parte del locador, para el re-acondicionamiento general ulterior de los deterioros que se causare por el locatario dentro del inmueble.- Esta suma dada en garantía **NO SERA IMPUTABLE** al pago del alquiler NI devengará intereses.- Así mismo si los gastos por deterioros sobrepasaren el depósito de garantía realizado, el locatario está obligado a abonar el costo que demandare los mismos, con opción del locador de recurrir judicialmente al locatario en casos de adeudar sumas mayores a la depositada.- En caso de prórroga del presente contrato, este depósito será reajustado de acuerdo a las variaciones en plaza del costo de materiales y mano de obra respectivos.- El presente Contrato sirve de suficiente recibo y carta de pago por el depósito realizado

UNDÉCIMA: *El inmueble objeto del presente contrato cuenta con una línea telefónica cuyo N° es, que pertenece al locador, pero que usufructuará el locatario asumiendo la responsabilidad del pago de las facturas telefónicas mensuales hasta el día que el locador tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.- El locador se reserva el derecho de solicitar el corte provisorio de dicho servicio, siempre que se constate la falta de pago de un mes de la factura por el consumo respectivo, pudiendo reinstalarse el mismo una vez cancelada la factura atrasada de pago, siempre y cuando la reincidencia en la falta de pago no sea mayor de dos (2) veces durante la vigencia del presente contrato.- Se deja constancia que el locatario hace entrega de la suma de Gs.- (GUARANÍES, en concepto de depósito de garantía por la línea telefónica. En caso de rescisión o finalización del contrato, si el consumo del servicio telefónico adeudado sobrepasare el depósito de garantía, el locatario está obligado a abonar la diferencia y a presentar la factura abonada hasta la fecha última de utilización.*

DUODÉCIMA: *Si durante el presente periodo de contrato, el consumo de la factura mensual del servicio telefónico demuestre que es mayor al depósito de garantía realizado por el locatario, el locador se reserva el derecho de: I) Aumentar dicho depósito proporcionalmente al consumo respectivo, tomando como índice los últimos tres meses de consumo, o II) Al momento de rescisión del presente contrato, el locatario dejará en caución la Suma de Gs.- (Guaraníes, que una vez realizada la lectura del último mes de consumo del servicio, correspondiente al locatario hasta la fecha de devolución de las llaves respectivas del inmueble, y el consumo esté cubierto por el depósito de garantía respectivo, la caución será devuelta íntegramente al locatario, acto que se formalizará exclusivamente por escrito.- En cualquiera de los casos el locador comunicará al locatario por escrito con treinta (30) días de anticipación el procedimiento a adoptarse.*

DECIMOTERCERA: *Los pagos de los servicios públicos de agua, luz y teléfono, correspondiente al último mes de ocupación hasta la fecha de devolución del inmueble, serán abonados en su totalidad por el locatario, quien será comunicado por el propietario o su representante, vía telefónica a medida que sean emitidas las facturas de consumo respectivas.-*

DECIMOCUARTA: *El locatario responderá por el incendio del inmueble, si no se probare caso fortuito o fuerza mayor vicio de construcción, o que el fuego se propagó desde un inmueble vecino u otras semejantes, y las cosas introducidas en el predio del edificio arrendado, quedarán afectadas a las obligaciones del locatario.-*

DECIMOQUINTA: El Señor con C. I. Civil N°-, con dirección particular en la calle , con teléfono particular N° y teléfono móvil N° , garantiza el fiel cumplimiento de este contrato, constituyéndose en codeudor solidario, quien firmando al pie en prueba de entera conformidad, calidad y responsabilidad que asume por todo el plazo que el locatario continúe en el uso y goce del mismo.- En tal carácter está obligada a informar cualquier cambio de su domicilio para los efectos del presente contrato.-----

DECIMOSEXTA: El Señor Deudor Solidario firman doce (12) documentos (pagarés) no negociables por el monto de Gs.- (Guaraníes), con numeración correlativa del 1/12 al 12/12, para avalar el presente el Contrato de Alquiler, que podrán ser ejecutados única y exclusivamente en casos de incumplimiento de pago del presente Contrato.- Dichos pagarés serán devueltos al locatario y/o deudor solidario, a medida del pago mensual del alquiler, juntamente con el recibo de pago de alquiler emanado de este Contrato.- Así mismo por rescisión del contrato antes de su vencimiento, los documentos o pagarés restantes serán devueltos íntegramente al inquilino y/o al deudor solidario, una vez cancelado los pagos por el servicio público de agua, luz y teléfono y el re-acondicionamiento respectivo del inmueble.--

DECIMOSÉPTIMA: El locador o su representante, se reservan el derecho de la fiscalización del estado general de conservación del inmueble, cada cuatro (4) meses, durante el periodo de vigencia del presente contrato, lo cual queda expresamente autorizado por el locatario.- El inmueble es recibido por el locatario en buen estado de conservación, con todos los artefactos eléctricos y sanitarios en funcionamiento, siendo por cuenta del locatario la reparación o reposición de los accesorios y artefactos en caso de desperfectos o fallas ocurridas durante la vigencia del presente contrato, acto que se formalizará exclusivamente por escrito.-

DECIMOCTAVA: Cualquiera de las partes podrán rescindir el presente contrato antes de su vencimiento, debiendo comunicar a las partes por escrito con treinta (30) días de anticipación. La falta de comunicación por parte del locatario dará lugar a la pérdida del importe dejado en concepto de garantía de cumplimiento de contrato, como también deberá abonar el importe correspondiente a un (1) mes de alquiler en concepto de indemnización.- En caso de que el locatario rescindiere el contrato dentro de los primeros seis (6) meses, perderá automáticamente la totalidad del importe dejado en concepto de depósito de garantía, sin derecho a reclamar dicho monto, el locatario abonará además el importe correspondiente a un (1) mes de alquiler en concepto de indemnización.-

DECIMONOVENA: *Al producirse la desocupación de la unidad arrendada, el locatario deberá: a) Acordar con el locador o su representante, día y hora hábil para constatar el estado general del inmueble; b) Presentar las últimas facturas abonadas por los servicios públicos, y entregar al locador la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble. No será recibida la unidad de no cumplirse con estos requisitos previos o no encontrarse la misma en las condiciones contractualmente determinadas.-*

VIGÉSIMA: *Al término del presente contrato, ya sea por vencimiento de plazo o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato DA DERECHO a el locador, en presencia de un Escribano Público, a tomar posesión inmediata del inmueble y ocuparlo, lo cual queda expresamente autorizado por el locatario, aunque estuviere ausente y el inmueble se hallare cerrado, así como para recuperar y hacerse cargo del inmueble y útiles detallados en el inventario y el costo que ello demande quedará a cuenta y cargo del locatario.- -*

VIGESIMOPRIMERA: *Si terminado el Contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la casa arrendada, no se considerará que hay prórroga del contrato de alquiler, sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos hasta que el locador pida la devolución del inmueble y podrá pedirla en cualquier tiempo.-*

VIGESIMOSEGUNDA: *Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas como válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen en el futuro, el locador en el domicilio expresado en el encabezamiento y el locatario en el inmueble arrendado en este contrato, y para el caso de cualquier divergencia aceptan las jurisdicciones de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción. Así mismo, ya sea por rescisión o finalización del presente contrato, el locatario está obligado a informar al locador o su representante, la nueva dirección de su domicilio para las notificaciones ulteriores si las hubiere y si así no lo hiciera, se considerará el presente domicilio para las notificaciones ulteriores judiciales y/o. extrajudiciales si las hubiere.*

En nuestro carácter de locatario y deudor solidario por este instrumento autorizamos al locador en forma suficiente expresa e irrevocable que en el caso de atrasos en el pago de las obligaciones contractuales o de cualquier otra deuda que pudiere existir con relación al contrato vigente, incluyan nuestros nombres y/o la razón social a la que representamos en el Registro de Morosos de cualquier Empresa habilitada a brindar información de carácter privado.-

El incumplimiento de parte del locatario de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho al locador a rescindir el mismo y demandar el desalojo del bien arrendado, el cobro del crédito adeudado y los intereses estipulados precedentemente, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial quedando el locatario obligado al pago de gastos de justicia y/o honorarios profesionales si los hubiere.- -----

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación del contenido del presente contrato, firman las partes en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, con el Anexo 2 y 3 formando parte del mismo, quedando el original en manos del locador, el duplicado en manos del Locatario y el triplicado para archivo de la Inmobiliaria.-

OBS.: FORMAN PARTE DEL MISMO CONTRATO DE LOCACIÓN, EL REGLAMENTO INTERNO PARA LOCATARIOS DEL EDIFICIO ARMELE, EL INVENTARIO DE LA UNIDAD RENTADA Y LAS CORRESPONDIENTES COPIAS DE CÉDULAS DE IDENTIDAD DE LA LOCADORA, DEL LOCATARIO Y DEL CODEUDOR SOLIDARIO DEL LOCATARIO.-----

.....
LOCADOR

.....
LOCATARIO

.....
CODEUDOR SOLIDARIO GARANTE