**2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**

Mariscal López N°4433 c/ Natalicio González

E-Mail: comercial@2dinmobiliaria.com.py

Telefax: (595 21) 60 60 00

Asunción – Paraguay

**CONTRATO DE ALQUILER No <nro>**

Asunción, <dia> de <mes> de <anual>

**Contrato de Alquiler.**

Entre **2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**,  por una parte, con domicilio en Avda. Mcal. López 4.433, Asunción, en adelante LOCADORA, y por la otra **<cliente> con Doc. De Identidad N° <cedula>** **en adelante “Locatario”,** así denominado en este contrato, quienes convienen en celebrar el presente CONTRATO DE ALQUILER de un inmueble, sujeto a las siguientes cláusulas, condiciones y anexos.----

**PRIMERA:** Las partes declaran que **2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**, en el carácter invocado, entrega al locatario, por el plazo convenido, un inmueble individualizado con Cta.Cte. Catastral No <ctactastral>, UBICADO <direccion>, contra pago de dinero en efectivo en concepto de alquiler.----

**SEGUNDA:** El precio del alquiler se fija en la suma de GS **<montoalquiler>** (**GUARANIES <importeletras>)** el alquiler deberá ser PAGADO  POR MES ADELANTADO, del 1 al 5 de cada mes en las oficinas de **2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**, en Mariscal López N° 4433, Asunción, en horas de oficina. El atraso en el pago de DOS MENSUALIDADES dará derecho  a la locadora, a ocupar el inmueble y exigir el inmediato  desalojo y lanzamiento del inmueble, por cuenta y cargo del locatario. LA MORA SE PRODUCE POR EL MERO VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS CONTRACTUALES.-----

**TERCERA: Cláusula penal**. En caso de mora, el locatario está obligado a pagar desde el día siguiente al vencimiento mensual del alquiler, conforme lo establece la cláusula SEGUNDA, la suma de guaraníes Gs.3.300.-(TRES MIL TRESCIENTOS) por cada día de atraso, en concepto de gastos administrativos y multa; independientemente del pago del alquiler y por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, no estando obligado el administrador a recibir el importe correspondiente al alquiler si no fuere pagada la multa estipulada por ésta cláusula.-----

**CUARTA:** El presente contrato será válido desde el 18 DE JULIO DE 2018, hasta el 30 DE JUNIO DE 2019, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes, a concretarse por escrito con 60 (sesenta) días de anticipación al vencimiento, excluyendo expresamente el monto o canon de alquiler, cuyo importe se determinará tomando como pauta el aumento del índice de precios al consumo dictado por el BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. Se deja constancia de que si el locador decidiera al vencimiento, no continuar con la locación, se entiende que NO HAY TACITA RECONDUCCION.-----

**QUINTA:** En caso de no renovarse el plazo de locación, el locatario está obligado a devolver el inmueble en las condiciones pactadas en la cláusula décima segunda. El locatario incurrirá en mora de manera automática y sin necesidad de interpelación alguna. En este caso deberá abonar a la locadora en concepto de indemnización por mora en la restitución del inmueble la suma de **Gs. 100.000 (Guaraníes Cien Mil)** por cada día de atraso. Esta indemnización es independiente de la obligación de pago de los alquileres que se vayan devengando. El cobro de alquiler por la locadora no exime al locatario del pago de indemnización pactada por mora en la restitución la que se devengará hasta la fecha exacta de entrega, a satisfacción de la locadora.---

**SEXTA:** Si el locatario por cualquier motivo rescinde este contrato antes del plazo establecido o simplemente hiciese abandono del inmueble objeto del presente contrato, quedará automáticamente obligado a abonar a la locadora una indemnización equivalente al importe de DOS MESES de alquiler. Para la recepción del mismo se regirá por lo que estipula la cláusula DECIMA PRIMERA, debiendo abonarse INDEPENDIENTEMENTE DE LA INDEMNIZACION el monto del alquiler correspondiente al inmueble hasta el día en que se proceda a dicha recepción.------

**SEPTIMA:** El inmueble objeto del presente contrato comprende **UN LOCAL**, descripto y detallado en el inventario adjunto del presente contrato. El locatario declara recibir dicho inmueble, con sus instalaciones eléctricas, de agua, pluviales, artefactos y herrajes en **PERFECTAS CONDICIONES DE USO, FUNCIONAMIENTO Y CONSERVACION.** El locatario renuncia a hacer responsable al propietario por cualquier inconveniente, molestias, daños o perjuicios que se produjere por cualquier motivo en el inmueble arrendado. Se deja además, expresa constancia, que el mismo está con **PINTURAS NUEVAS DE PAREDES Y ABERTURAS**. El locatario se obliga a conservarlas en las mismas condiciones expresadas y a devolverlos al término de la locación en el mismo estado indicado, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. La locadora se reserva el derecho de efectuar inspecciones periódicas al inmueble, a efectos de constatar su buen uso y destino.

**OCTAVA:** El locatario toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o cualquier aparato de refrigeración o electricidad que esté en el inmueble arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, exonerando al locador de toda responsabilidad. Siendo a su cargo del locatario el debido mantenimiento que deberá dar al termo calefón, extractor de cocina y acondicionadores de aire que se encuentra en la unidad, objeto del presente contrato, debiendo a la desocupación del inmueble, realizar el último mantenimiento y entregar a la locadora el recibo de pago efectuado en tal concepto.-

**NOVENA:** El locatario no podrá introducir mejoras en la unidad sin autorización escrita de LA LOCADORA. Las mismas en ningún caso podrán modificar las partes esenciales del inmueble, responsabilizándose el locatario por cualquier daño que las mismas pudieran causar. De existir la autorización para efectuarlas, éstas deberán ser retiradas con 15 días de anticipación a la finalización del contrato. **Se entiende que en todos los casos la locadora no tendrá obligación alguna de compensar al locatario por las mejoras que quedan incorporadas al inmueble.----------------------**

**DECIMA:** El destino que el locatario dará al inmueble locado será para uso **DE LOCAL COMERCIAL** bajo pena de rescisión del presente contrato, con prohibición expresa de:-----

a)‑ Utilizar para vivienda particular, restaurant, bar, night club, whiskería y/o semejantes;-----

b)‑ Queda terminantemente prohibida la CESION o SUBLOCACION;-----

c)‑ Poner alfombras con pegamentos en el piso;-----

d)- Hacer reuniones políticas, gremiales, deportivas o de cualquier índole comprobada por simple inspección del propietario y/o de su administrador.----

e)- La realización de actividades prohibidas por leyes públicas así como contrarias a la moral y buenas costumbres.---

**DECIMA PRIMERA:** El locatario se obliga al pago de los servicios de consumo de **AGUA CORRIENTE, ENERGIA ELECTRICA** hasta el día que LA LOCADORA tenga recibido el inmueble a su entera satisfacción y bajo constancia escrita. La locadora no estará obligada a recibir el importe del alquiler sin la presentación de las últimas facturas pagadas de todos los servicios citados anteriormente. Tampoco estará obligado a recibir el importe del alquiler sin la presentación de las últimas facturas pagadas de todos los servicios citados anteriormente. Comprometiéndose el Locatario a hacer entrega de todas las facturas pagadas hasta el día del vencimiento del contrato o a la fecha de rescisión del mismo.-----

**DECIMA SEGUNDA:** La recepción del inmueble se realizará de la manera como indica ésta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma:-----

a)‑ A más tardar ocho días antes del vencimiento del presente contrato el locatario deberá acordar con la locadora día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble.-----

b)‑ La locadora realizará inventario del inmueble, el que se encontrará a disposición del locatario al día siguiente de la inspección, detallándose las reparaciones necesarias para la entrega del inmueble en las condiciones estipuladas.------

c)‑ Si el locatario lo deseare, la locadora podrá hacerse cargo de dichas reparaciones, presentándose un presupuesto de los gastos a ser abonados por el locatario.------

d)‑ Encontrándose el inmueble en las mismas condiciones de entrega y en perfecto funcionamiento de todos sus accesorios, se procederá a la recepción de inmueble, previa presentación de las últimas facturas abonadas por los servicios de luz, agua, debiendo además entregar a la suma que resulte necesarias para cancelar las facturas pendientes de pago.-----

**DECIMA TERCERA**: En caso de no encontrarse el inmueble en las condiciones estipuladas a la fecha del vencimiento del contrato, el locatario está obligado al pago del monto correspondiente al NUEVO ALQUILER. El importe del nuevo alquiler que regirá para éste caso será comunicado al locatario con anticipación al vencimiento del contrato. QUEDA EXPRESAMENTE DETERMINADO QUE SOLAMENTE A PARTIR DE LA RECEPCION DEL INMUEBLE EN FORMA ESCRITA CESAN LAS OBLIGACIONES del presente contrato y no con la mera desocupación del inmueble por parte del locatario.-----

**DECIMA CUARTA:** Queda expresamente establecido el DERECHO DE LA LOCADORA, EN CASO DE AUSENCIA O INHABILIDAD DEL LOCATARIO A PROCEDER A LA APERTURA, Y OCUPACION DEL INMUEBLE, realizando si existieren muebles o mercaderías, un depósito judicial o notarial de los mismos. En dicho caso, correrán a cargo y cuenta del locatario todos los gastos que las gestiones ocasionaren.----

**DECIMA QUINTA:** El término de la presente locación; ya sea por vencimiento del plazo estipulado o por falta de pago de alquileres en la forma indicada en la cláusula TERCERA o cualquiera otra causa de rescisión de éste contrato, da derecho a la locadora para hacerse cargo de inmediato del inmueble y ocuparlo, para lo cuál queda así expresamente autorizado por el locatario, aunque éste estuviese ausente y el inmueble se hallare cerrado.-----

**DECIMA SEXTA:** El locatario entrega y la locadora recibe el importe de Gs <montogarantia> (**GUARANIES** <montogarantialetras> sirviendo este instrumento de suficiente recibo, en concepto de depósito sin intereses y no imputables a alquileres, ni tampoco a pago alguno por servicios, para responder a las demás responsabilidades emergentes del presente contrato. Este depósito le será devuelto al locatario como mínimo 60 días después de recibido el inmueble a entera satisfacción, bajo constancia escrita **y una vez comprobada la cancelación de todas las deudas generadas por el locatario con motivo de esta locación.----**

**DECIMA SEPTIMA:** Como codeudor solidario del presente contrato lo hace <nombrecodeudor>, con Doc. De Identidad N° <cedulacodeudor> con domicilio ubicado en la calle --------------------- de Asunción quien declara que está enterado del sentido y alcance del contenido de este contrato y está conforme con el mismo. Declara que se constituye en codeudor solidario por todos los importes que pudiera adeudar el locatario, por las obligaciones que le son inherentes, tanto a los alquileres devengados, hasta que la locadora recupere efectivamente el inmueble alquilado con todos los accesorios, Y AUN CUANDO ESTE CONTRATO FUERE PRORROGADO, así como en el caso previsto en el art. 843 del C.C. **En prueba de conformidad del codeudor firma abajo junto con el locatario-----**

**2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**

Mariscal López N°4433 c/ Natalicio González

E-Mail: comercial@2dinmobiliaria.com.py

Telefax: (595 21) 60 60 00

Asunción – Paraguay

**CONTRATO DE ALQUILER No <nro>**

**DECIMA OCTAVA:**Por el presente instrumento, así como sus prórrogas siguientes, les autorizo en forma irrevocable, otorgando suficiente mandato en los términos del Art. 917 Inc. “A” del Código Civil, para que por propia cuenta o a través de empresas especializadas de nuestro medio puedan recabar información en plaza referente a mi situación patrimonial, solvencia económica, o el cumplimiento de mis obligaciones comerciales, como así también, a la verificación, confirmación y/o certificación de los datos por mí proveídos, a fin de que puedan contar con los elementos de juicio y análisis necesarios para la concesión de la solicitud que me encuentro gestionando ante vuestra empresa, de igual manera y en los mismos términos, les autorizo para que en caso de un atraso superior a los 90 días de pago en el presente contrato o cualquier otra deuda pendiente que mantenga con vuestra firma **2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**, incluyan mi nombre personal o Razón Social que represente, en el Registro General de Morosos de Informconf, como así también proporcionar dicha información a terceros interesados. La eliminación de dicho Registro se realizará de acuerdo a los términos establecidos en la Ley Nro. 1682.-----

**DECIMA NOVENA:** A los efectos de dar cumplimiento a la Cláusula CUARTA del Contrato en lo que respecta a la prórroga del mismo, la locadora notificará las nuevas condiciones del contrato. Dicha nota deberá ser contestada por el locatario en el plazo perentorio e improrrogable que se fije en la misma, el cual no podrá ser menor de 60 días. En caso de aceptación de los términos para la renovación se deberá acompañar a la comunicación respectiva la solicitud de locación debidamente completa. La locadora procederá a la preparación del nuevo contrato y comunicará al locatario la fecha a partir del cuál deberá pasar por sus oficinas para la suscripción del mismo. En caso de que no lo hiciere, se le intimará por Telegrama Colacionado a que en el plazo de 48 horas proceda a la firma del contrato bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo se tendrá por no renovado el contrato.---

**VIGESIMA:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios especiales en los lugares señalados en este contrato, donde valdrán todas las comunicaciones extrajudiciales y judiciales realizadas entre las mismas mientras no se comunique por escrito el cambio de domicilio.----

**VIGESIMA PRIMERA:** El locatario  indemnizará a la locadora cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda gastos y/o acciones de cualquier naturaleza, que resulten de perjuicios o daños sufridos por personas o por la unidad objeto del presente contrato, donde se encuentre dicha unidad ocasionados en un todo, o en parte, por un acto u omisión del locatario, de sus empleados, agentes, visitantes o terceras personas.-----

**VIGESIMA SEGUNDA:** El locatario se obliga a contratar los servicios de una Empresa Aseguradora por su cuenta y orden y a su libre elección, contra terceros, incendio y contra todo otro eventual siniestro que el locatario considere de su interés precautelar. En el caso que el locatario no cumpla con esta cláusula contractual, el mismo renuncia  en este acto en forma expresa a toda y cualquier acción judicial y/o extrajudicial que eventualmente le pudiere corresponder iniciar en contra la locadora por los eventuales siniestros que pudieran ocurrir.-----

**VIGESIMA TERCERA:** El locatario se hará cargo del pago de cualquier servicio que usufructúe o llegue a usufructuar en el inmueble en el futuro, derivado de la actividad comercial, desarrollado en el local arrendado, en el caso de ser utilizado para oficina o comercio; será a cargo del locatario el pago de la Patente Comercial o gastos incluidos en la factura anual de Tasas Especiales emitida por la Municipalidad.----

**VIGESIMA CUARTA:** En caso de litigios generados por esta locación, las partes declaran que se someten a los juzgados ordinarios de la ciudad de Asunción, renunciando a cualesquiera otros que pudieran corresponderles.----

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACION DE TODAS LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, FIRMAN LAS PARTES, EN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, EN ASUNCION, REPUBLICA DEL PARAGUAY, EN LA FECHA INDICADA AL INICIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.-----

**2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**

Mariscal López N°4433 c/ Natalicio González

E-Mail: comercial@2dinmobiliaria.com.py

Telefax: (595 21) 60 60 00

Asunción – Paraguay

**CONTRATO DE ALQUILER No <nro>**

**2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L**

**LOCADORA**

**--------------------------------------------**

**LOCATARIA**

**Doc. De Identidad N° --------------------**

**--------------------------------------------**

**CODEUDOR SOLIDARIO**

**Doc. De Identidad N° ---------------------**