|  |
| --- |
| **CONTRATO ACCIDENTAL DE ARRENDAMIENTO** |
| En la ciudad de ....................., a los.....días del mes de.................de 20..., se suscribe el presente contrato de arrendamiento accidental por.........año entre, por una parte .........................de nacionalidad ............, de estado civil..................mayor de edad, con documento de identidad ................................... quien lo hace en nombre y representación de la firma......................................., con domicilio en calle.....................Nº..........., de..................,  en adelante denominada *la propietaria*, y por la otra .........................................., con domicilio en............................., en adelante *el arrendatario* representada en este acto por ......................................, documento de identidad ..........................................., el cual se regirá de acuerdo a las cláusulas siguientes: **Primera:***La propietaria* cede en arrendamiento a *el Arrendatario*, el uso y goce de un campo de su propiedad, denominado”.................................” sito en la localidad de.....................................Dto. ...................................., que encierra una superficie de ..................hectáreas.  **Segunda:**El presente contrato se conviene por el término de..........., venciendo en consecuencia el día .....de........................de 20.., en forma improrrogable y de pleno derecho, incurriendo en mora *el Arrendatario* por el simple vencimiento del plazo, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial alguno.  **Tercera:**El precio del arrendamiento se establece en el ............................................... por el ......del contrato, dejándose establecido que el.....% (.........%) del importe resultante, *el Arrendatario* deberá aplicarlo a la construcción de mejoras fijas cuyas características y consecuencias deberán ser autorizadas previa y fehacientemente por *la Propietaria*. A los fines de establecer el precio, deberá considerarse ......................................... ........................................................................................................................................... . El pago del precio del arrendamiento se hará efectivo .....................adelantado, dentro de los.....días de tomado cuenta del precio establecido para la cotización .................................; en el domicilio de *la Propietaria* y/o en el que la misma lo establezca. Las partes convienen de común acuerdo en tomar como referencia el, precio de cotización que publique el diario “......................” el día correspondiente.  **Cuarto:**En caso de atraso en el pago de cualquiera de los períodos de arrendamiento, *el Arrendatario*, deberá abonar el precio correspondiente reajustado de acuerdo a lo establecido en la cláusula **Tercera**, es decir tomando la cotización..............................................del día del efectivo pago, siempre y cuando este valor sea superior al del día del vencimiento original. Al precio así obtenido, se le agregará en carácter de recargo punitorio, un interés por el tiempo de retraso tomando a tal fin la tasa que establezca el Banco Central del Paraguay, para operaciones de descuento de documentos comerciales a 30 días de plazo. Todo lo establecido es sin perjuicio que la falta pago de un período al día de su vencimiento, hará incurrir *al Arrendatario* en mora automática facultando a*la Propietaria* a exigir el pago del monto adeudado mediante reclamación fehaciente y en caso contrario demandar el inmediato desalojo de la finca locada, sin necesidad de reclamo y/o intimación ya sea judicial o extrajudicial.  **Quinta:**El día del vencimiento del plazo contractual, *el Arrendatario*, se obliga a dejar totalmente libre el campo arrendado, de toda ocupación y/o ocupantes como así también a retirar la totalidad de animales y enseres de trabajo.  **Sexta:**El objeto de este contrato será el uso del predio arrendado para fines exclusivamente agricolo-ganadero. Quedando estrictamente prohibido cualquier otro uso que no sea el señalado, en cuyo caso, *la Propietaria* queda facultada a resolver el contrato y demandar la restitución del inmueble en las condiciones pactadas precedentemente.  **Séptima:***La Propietaria* queda exenta de proporcionar casa habitación*al Arrendatario*, en razón de que el mismo declara domicilio en otra localidad.  **Octava:**Queda expresamente establecido que *el Arrendatario* no podrá ceder ni transferir total ni parcialmente el presente contrato por cualquier título que fuere, oneroso o gratuito, inclusive para el caso de sociedad integrada por *el Arrendatario* y/o dependientes, y/o accionistas, y/o familiares, y/o entes públicos, no pudiendo tampoco sub arrendar o sub alquilar, siendo estas prohibiciones absolutas y sin excepción alguna. *La Propietaria*queda eximida de todo tipo de responsabilidad por daños y/o perjuicios que puedan causar *al Arrendatario* y/o sus dependientes y/o terceros, incendios, inundaciones ya sean totales o parciales, sequías del inmueble locado, cualquiera fuera la causa o motivo que la hubiesen originado. *La Propietaria* también queda expresamente liberada de todo tipos de responsabilidades por daños y/o perjuicios ocasionados a terceros por las actividades desarrolladas por *el Arrendatario*, reservándose el derecho a visitar el campo arrendado cuantas veces lo estime necesario a efectos de verificar su estado y el cumplimiento del contrato, avisando *al Arrendatario* al menos con 24 horas de anticipación.  **Novena:**El lugar de cumplimiento del presente contrato, es el mismo de la celebración, es decir *el domicilio de la Propietaria*, lugar en el cual deberán efectivizarse los pagos de los arrendamientos, en efectivo o cheque a la orden de *la Propietaria.* Caso contrario la misma, podrá optar por considerar no pagado el período correspondiente, imputando el importe percibido a cuenta de intereses punitorios y el resto al pago del capital adeudado.  **Décima:**Son mejoras existentes en el predio arrendado y de propiedad de *la Propietaria*:  Queda perfectamente establecido que *el Arrendatario* no podrá realizar ni incorporar al predio ningún tipo de mejoras sin autorización fehaciente de *la Propietaria.* Si las hiciere, serán de su responsabilidad exclusiva y de ningún modo indemnizables, no considerándose mejoras de *la Arrendataria*, la incorporación  de elementos extraños a las mejoras de*la Propietaria*, para mantenimiento de las mismas y para su conservación.    **Décima primera:**Si al vencimiento contractual y/o en cualquier circunstancias que el inmueble fuera exigible en restitución por *la Propietaria* y el mismo no fuere devuelto en las condiciones pactadas, *el Arrendatario*, pagará además del alquiler  en carácter de *cláusula penal* y acumulado al precio del arrendamiento, un importe diario equivalente al.......% (.........................%) del valor diario del arrendamiento, hasta la efectiva desocupación del inmueble y recuperación del mismo por *la Propietaria*.  **Décima segunda:**El señor.................................., documento de identidad................................., con domicilio en................................................, en el cual constituye domicilio especial para notificaciones, toma conocimiento expreso de lo pactado entre las partes, leyendo todas las cláusulas del contrato y se constituye *en garante*,  de todas las obligaciones, *en liso y llano pagador, mancomunado y solidario* por todo el tiempo que transcurra hasta la efectiva recuperación del inmueble por parte de *la Propietaria*, totalmente desocupado en las condiciones  pactadas y pagados los conceptos y/o rubros que se adeudaren ya sean legales y/o contractuales, judiciales y/o extrajudiciales. Todos los firmantes renuncian al *Fuero Federal* y a cualquier otro privilegio que pueda corresponderles, estableciendo para el caso de interpretación y/o ejecución de este instrumento, la jurisdicción y competencia de los *Tribunales Ordinarios*, de la ciudad de ........................... En tal sentido *el Arrendatario y el Garante* renuncian expresamente a oponer excepciones de arraigo, al o a los derechos de recusar sin causa y de apelar.  **Décimo tercera:**Serán a cargo exclusivo de la propietaria el pago de todo tipo de tasas, impuestos comunales, municipales, provinciales y/o nacionales, creados o por crearse.    **Décimo cuarta:**Cualquiera de las partes, indistinta o individualmente, podrá solicitar la homologación del presente contrato accidental de arrendamiento. En prueba de conformidad con todo lo actuado y previa lectura y ratificación, se firman *dos*(2) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha citados al comienzo del presente. |