CONTRATO DE ALQUILER

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los cuatro días del mes de setiembre del año dos mil diez y siete, entre el **Sr. Diego Nicolás Velázquez Fernández,** paraguayo, con C.I. N° 1.140.364, domiciliado en la casa de la calle General Bernardino Caballero N° 467 casi 25 de Mayo, de esta capital, en su carácter de Administrador Judicial de la Sucesión del Sr. Roberto Velázquez Escobar y en adelante **EL LOCADOR**, por una parte, y el Presidente del Consejo de la Magistratura el **Dr. Osvaldo González Ferreira**, paraguayo, con C.I. N° 1.144.095, domiciliado en la casa de la calle Mariscal Estigarribia N° 1930 c/ Gral. Aquino de esta capital, en adelante **EL LOCATARIO**, por la otra, han convenido en celebrar el presente contrato de locación de acuerdo a las cláusulas y condiciones siguientes: ----------

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO un inmueble de su propiedad con Cta. Cte. Ctral. No. 12.390.76/80, ubicado en la calle Capitán Víctor Manuel Brizuela N° 574 entre Pitiantuta y República Dominicana, de la ciudad de Asunción. ----------

SEGUNDA: El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 24.000.000 (Guaraníes veinte y cuatro millones), pagaderos al vencimiento de cada mes, incluido impuestos, establecido en la Ley 2421/04 de Reordenamiento Administrativo y Adecuación Fiscal. ----------

TERCERA: El presente contrato será válido desde el día siete de setiembre del año dos mil diez y siete (07/09/17), hasta el día siete de setiembre del año dos mil diez y ocho (07/09/18), pudiendo ser prorrogado, de **común acuerdo** entre las partes, y que será formalizado por escrito, para cuyo efecto el LOCATARIO deberá comunicar su intención de prorrogarlo, e iniciarse las tratativas correspondientes sesenta (60) días antes del vencimiento del presente contrato. Queda entendido que en caso de no hacerlo así se considerará que su intención es de no prorrogarlo. El LOCADOR garantiza que el tiempo de locación podrá ser prorrogado toda vez que el pedido se efectúe dentro de las normas legales y se observen las cláusulas del presente contrato, que aseguren una mutua conveniencia. ----------

CUARTA: El importe del alquiler se abonará según los procedimientos previstos en la Ley de Contrataciones Públicas, la Ley de Administración Financiera del Estado; y la transferencia será efectuada por el Ministerio de Hacienda, de conformidad al Plan Financiero de la Institución, en la cuenta bancaria habilitada por El LOCADOR, tras la presentación de los documentos respectivos por el locatario. ----------

QUINTA: La falta de pago de dos (02) mensualidades, dentro del plazo fijado, es causa suficiente para dar por rescindido el presente contrato, **obligándose automáticamente** EL LOCATARIO a desocupar el inmueble, sin liberarse de las penalidades establecidas para los casos de rescisión extemporánea y sin necesidad de juicio de desalojo alguno, el propietario podrá tomar posesión del inmueble. ----------

SEXTA: EL LOCATARIO podrá rescindir este contrato antes de su vencimiento con un **pre-aviso de sesenta (60) días** anteriores a la fecha de desocupación. Si no cumplieran con este requisito y rescinde este contrato, desocupando el inmueble antes del plazo establecido, **quedará obligado** a abonar al LOCADOR una indemnización equivalente al importe de tres (03) meses de alquiler. ----------

SEPTIMA: El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente para oficinas administrativas y actividades académicas de la Escuela Judicial del Paraguay y se compromete a usarlo conforme a las disposiciones legales y a las ordenanzas vigentes, con expresa prohibición de utilizarlo para cualquier otra finalidad que la antes expuesta. EL LOCATARIO **no depositará ni utilizará** materiales inflamables y/o peligrosos que por su naturaleza pudieran causar molestia a los vecinos, asimismo **no podrá** realizar actividades ajenas al buen uso del local que sean contra la moral o las buenas costumbres. El LOCATARIO se obliga a no subarrendar parte ni el total del inmueble, a no recibir pensionistas, a no transferir, ni vender este contrato. ----------

OCTAVA: En caso que EL LOCATARIO no cumpla con la cláusula anterior, EL LOCADOR tendrá la facultad de proceder al desalojo inmediato del mismo, dando por rescindido el presente contrato. ----------

NOVENA: Es de responsabilidad exclusiva de EL LOCATARIO todas las acciones que pesen sobre la actividad comercial y servicios prestados, quedando obligado al fiel cumplimiento de todas las leyes, disposiciones y ordenanzas, tanto municipales, tributarias, fiscales, etc., quedando EL LOCADOR exento de toda responsabilidad y de cualquier naturaleza que se suscite entre EL LOCATARIO y las entidades públicas, estatales, judiciales y municipales respectivamente. Por lo tanto, correrá por cuenta de EL LOCADOR el pago de los impuestos inmobiliarios y de las Tasas Especiales que graven al inmueble locado. El LOCATARIO se responsabiliza por la falta, robo, hurto y/o pérdida de los objetos y enseres en existencia dentro del inmueble locado y cualquier gasto de reposición de los mismos es por cuenta exclusiva del LOCATARIO. ----------

DECIMA: El LOCADOR no se hace responsable por incendios y/o inundaciones que se produzcan en el local arrendado, quedando el riesgo de éstos y sus consecuencias, a exclusivo cargo del LOCATARIO, quien también toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto o aparato de refrigeración o electricidad que se encuentra instalado en el inmueble arrendado o que fuera instalado en lo sucesivo, como así mismo el mantenimiento de desagües, canaletas, limpieza de techos, mantenimiento de cañerías e instalaciones sanitarias, exonerando expresamente al LOCADOR de toda responsabilidad y quedando dichos gastos a cargo exclusivo del LOCATARIO.----------

DECIMO PRIMERA: El LOCATARIO recibe el inmueble desocupado en buen estado de conservación, a su entera satisfacción y en buenas condiciones de uso, con sus instalaciones eléctricas y plomería en perfecto funcionamiento, con todos sus herrajes, vidrios, llaves y demás accesorios, según fotografías e inventario adjuntos verificados y firmados por las partes, y que forman parte del presente contrato, obligándose a mantenerlos y devolverlos al término de la locación, en las mismas condiciones recibidas, y a pagar el importe de los objetos, que faltaren y/o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados al inmueble y mobiliario entregado. El LOCATARIO toma a su cuidado las plantas y pastos que ornamentan el jardín, obligándose a conservarlos y devolverlos en las mismas condiciones en que los recibe. ----------

DECIMO SEGUNDA: El LOCATARIO no podrá introducir mejoras ni realizar ningún tipo de modificación al inmueble, sin previo pedido por escrito y consiguiente aprobación, por parte de EL LOCADOR. En cada caso, los arreglos que EL LOCATARIO hiciere por su cuenta en el inmueble locado, sean estos del tipo y magnitud que fueren, será de su exclusivo cargo y no podrá reclamar a EL LOCADOR por dichos conceptos, ni se podrán descontar de alquileres. Si hicieren modificaciones físicas

al inmueble sin autorización de EL LOCADOR; EL LOCATARIO quedará obligado a repararla de inmediato, dejándolo en su condición original. El LOCATARIO renuncia a todo derecho de retención que pudiera corresponderle con relación a cualquier mejora introducida en el inmueble locado. ----------

DECIMO TERCERA: Será por cuenta de EL LOCATARIO el pago mensual y puntual del uso de la energía eléctrica, línea telefónica y agua corriente; haciéndose cargo de cualquier problema, recargo, multas o reconexión que surgiere por la falta de pago, en tiempo, de los mismos. También están obligados a la conservación de los recibos por los pagos realizados en dichos conceptos y entregar copias de los comprobantes que acrediten su pago todos los meses al LOCADOR en el momento del pago del alquiler.

DECIMO CUARTA: El LOCATARIO mantiene a su favor la suma de Guaraníes trece millones (Gs. 13.000.000) en concepto de depósito de garantía básica. Dicho depósito no devengará interés alguno, ni podrá ser imputado al pago de alquileres atrasados, y será devuelto a EL LOCATARIO previa deducción de las deudas a su cargo en concepto de servicios públicos y de posibles deterioros del inmueble, a los sesenta (60) días de terminada la locación, y de la recepción a satisfacción del inmueble, por parte de EL LOCADOR. En caso que los gastos superen la suma entregada como depósito de garantía el locatario se compromete a abonar dicha diferencia. ----------

DECIMO QUINTA: Si EL LOCATARIO diere motivos a que se le inicie juicio por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, se compromete a abonar los alquileres, gastos y costos hasta la fecha del incumplimiento. ----------

DECIMO SEXTA: Si el inmueble fuere clausurado por autoridad policial, judicial, nacional o municipal por causa imputable a EL LOCATARIO, los alquileres correrán igualmente hasta el momento de la restitución del bien locado, en perfectas condiciones de disponibilidad. ----------

DECIMO SEPTIMA: Al producirse la desocupación del inmueble arrendado, EL LOCATARIO deberá: a) acordar con EL LOCADOR día y hora para constatar el estado general del mismo; b) presentar las boletas abonadas de los servicios a su cargo. c) entregar a EL LOCADOR la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran el periodo hasta la recepción del inmueble. Sin la verificación del inventario de los bienes que componen el inmueble locado y su perfecto estado de funcionamiento, el bien locado no será recibido por EL LOCADOR si no son cumplidos estos requisitos previos. ----------

DECIMO OCTAVA: Cumplido el término del presente contrato y desocupado el inmueble por EL LOCATARIO, el importe de los alquileres correrá hasta el momento en que EL LOCATARIO haga entrega formal de las llaves del inmueble locado. ----------

DECIMO NOVENA: Queda expresamente establecido el derecho de EL LOCADOR y/o su representante, en caso de abandono del inmueble, a proceder a la apertura judicial o notarial, y ocupación del inmueble, realizando, si existiere muebles o mercaderías, un deposito judicial de los mismos. En dicho caso, correrán a cargo y cuenta de EL LOCATARIO todos los gastos que las gestiones ocasionaren, como así también el pago de honorarios profesionales del/los abogados/os encargados de dichos trabajos, que se regirá por la Ley 1.376/88, tanto de los arreglos judiciales o extrajudiciales. ----------

VIGESIMA: El LOCATARIO autoriza a EL LOCADOR, en forma irrevocable, otorgándole suficiente mandato en los términos del artículo 917, Inc. a) del Código Civil para que, por sí o mediante empresa especializada, recaben información a su situación patrimonial, solvencia económica o el cumplimiento de sus obligaciones, como también para la verificación, confirmación o certificación de los datos proveídos.

VIGESIMO PRIMERA: La falta de cumplimiento por parte de EL LOCATARIO de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho a EL LOCADOR a rescindir en forma automática y de pleno derecho el presente contrato y a exigir el inmediato desalojo, sin perjuicio de las demás acciones que le pudieran corresponder para obtener el pago del o los alquileres y servicios públicos adeudados, indemnizaciones por desperfectos y costos de reparación.----------

VIGESIMO SEGUNDA: Se hace constar que EL LOCATARIO se hace responsable del inmueble objeto del presente contrato y de todo lo contenido en él, así como también se hace cargo desde la fecha de posesión del inmueble del pago de los servicios públicos. ----------

VIGESIMO TERCERA: En caso de que EL LOCADOR decida la venta del inmueble en locación, ésta proporcionará a EL LOCATARIO un plazo razonable para la mudanza, que no deberá ser inferior a 3 (tres) meses. ----------

VIGESIMO CUARTA: Las partes constituyen domicilios especiales en los denunciados en este contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen y para el caso de cualquier divergencia, aceptan la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Asunción.----------
En prueba de conformidad de lo acordado en este contrato, las partes suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.----------

.....
Diego Nicolás Velázquez
Locador

CONSEJO DE LA MAGISTRATURA ESCUELA JUDICIAL REPUBLICA DEL PARAGUAY

.....
Dr. Osvaldo González Ferreira
Presidente
Consejo de la Magistratura
Locatario