

Contrato de Locación

Si el inmueble (casa, departamento, etc.) está ubicado en zona urbana el Contrato de Locación se denomina «Alquiler», si está en zona rural (campos, chacras, etc.) se llama «Arrendamiento».

También suele llamarse «Alquiler» o «Arrendamiento» al precio que se abona por el Contrato de Locación.

> CONCEPTO

> Es el contrato por el cual el propietario de un bien inmueble cede su uso a otra persona, a cambio de un precio convenido.

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Señor en adelante el LOCADOR por una parte y el señor..... en adelante el LOCATARIO, por la otra, han convenido celebrar el siguiente CONTRATO DE LOCACIÓN que se registrá por las siguientes cláusulas generales.

PRIMERA: El LOCADOR alquila un con todas sus dependencias ubicado en la calle y por el período comprendido desde el día.....de.....de 20... hasta el día de de 20... inclusive, plazo definido e improrrogable de la locación, caso contrario, el locatario indemnizará al locador por todos los daños y perjuicios ocasionados con la suma de (.....) por cada día que pase de la fecha convenida y hasta entregar la propiedad completamente desocupada. Queda facultado el locador para que a la fecha del cumplimiento del plazo estipulado para el término de esta locación temporaria, sin requerimiento previo de ninguna naturaleza, proceda a tomar posesión del inmueble y sin perjuicio de los derechos legales a que hubiere lugar.

SEGUNDA: El precio total convenido por dicha locación es de (.....) pagaderos de la siguiente forma: en este acto\$..... (pesos.....), sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago comprometiéndose a abonar el saldo restante, o sea la suma de (.....) en EFECTIVO el día posesión del inmueble en la fecha indicada precedentemente, quedará nulo este contrato y perdida la seña entregada, sin necesidad de intervención judicial alguna, pudiendo el locador sin más trámites, disponer libremente de la propiedad.

TERCERA: La finca motivo del presente contrato se alquila amueblada de acuerdo al INVENTARIO que las partes firman al dorso y que se tendrá como parte integrante de este convenio.

CUARTA: Los impuestos y contribuciones de la propiedad se hallan a cargo del locador, no así los servicios de ENERGIA ELECTRICA, GAS, TELÉFONO, EXPENSAS Y CONSERVACIÓN DE CLOACAS, que serán por cuenta del locatario.

QUINTA: El locador se obliga a entregar la finca en PERFECTO ESTADO DE USO Y CONSERVACIÓN, con todos sus ambientes limpios, artefactos sanitarios y herrajes en buen funcionamiento, y el locatario se obliga a devolverlos en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste natural del tiempo y del buen uso. Al finalizar el término de este contrato, se practicará una revisión, tanto de la finca como del mobiliario, debiendo reponer el locatario lo que faltare o hubiere deteriorado, o abonar su importe al precio corriente en plaza, abonando así mismo el importe que demandare la limpieza del inmueble locado, si no se hallare en perfectas condiciones. En GARANTIA del fiel cumplimiento de todas las cláusulas del presente contrato, el locatario dejará el depósito, la suma de (.....) en efectivo, en el momento de ocupar la finca locada; importe que le será devuelto una vez abonadas las facturas pendientes correspondientes a los servicios de la cláusula cuarta o deterioros.

SEXTA: Se deja expresa constancia que el presente, es un contrato temporario, pues la finca se alquila para ser ocupada por el locatario y su familia con destino a turismo y descanso durante la temporada convenida, no pudiendo variar el destino actual del mismo, ni subarrendar, ceder, o en forma alguna, transferir el presente contrato.

SÉPTIMA: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes acuerdan someterse a la justicia Ordinaria de los Tribunales de, renunciando a cualquier otro fuero judicial o extrajudicial alguno y constituyendo domicilio legal a tal efecto: el LOCADOR en la calle En prueba de conformidad, se firman ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en a los días del mes de del año dos mil

Locador:
Domicilio real:
Doc. Identidad:
Teléfono:

Locatario:
Domicilio real:
Doc. Identidad:
Teléfono:

Firma:

Firma:

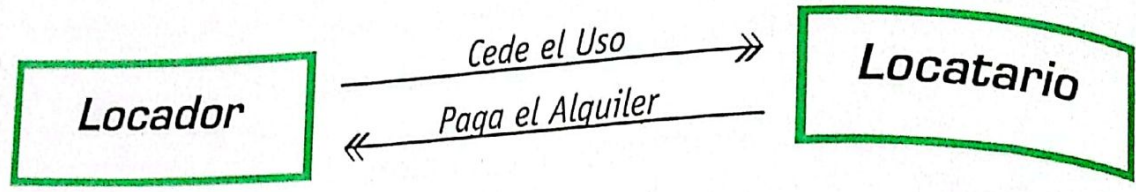
2.2. Personas que Intervienen

a > **Locador o Arrendador, Propleitario:**

Es la persona que cede el uso y goce del bien y cobra el Alquiler o Arrendamiento.

b > **Locatario o Arrendatario, Inquilino:**

Es la persona que usa el bien y paga el Alquiler o Arrendamiento.



2.3. Registración del Cobro de los Alquileres

El Sr. H. Pino **cobra** en efectivo el **alquiler** de un inmueble, que compró para este fin, por \$380.- al Sr. L. Díaz (Recibo N° 110).

		DEBE	HABER
	Caja (+A)	380,00	
	a Alquileres Ganados (+R.P.)		380,00
	s/ Recibo de alquiler N°110		

2.4. Registración de Alquileres Cobrados por Adelantado

En muchas ocasiones los **alquileres se cobran por anticipado**. Teniendo en cuenta el caso anterior, supongamos que el 20/05 se cobra por adelantado el alquiler del mes de junio (Rbo. N° 116).

		DEBE	HABER
	Caja (+A)	380,00	
	a Alquileres Cobrados por adelantado (+P)		380,00
	s/ Recibo de alquiler N°116		

Finalizado el mes de junio (30/06), el Locador debe realizar el siguiente asiento:

		DEBE	HABER
	Alquileres cobrados por adelantado (-P)	380,00	
	a Alquileres Ganados (+R.P.)		380,00
	Por devengarse el alquiler del mes de junio		

2.5.

Registración de Alquileres Vencidos

El Sr. L. Salinas tiene alquilado un departamento que compró para ese fin en \$450.-, que a la fecha de su vencimiento (30/06) se encuentra **pendiente de cobro** el mes de junio, por lo tanto debe efectuar el siguiente asiento.

	DEBE	HABER
Alquileres a Cobrar (+A)	450,00	
a Alquileres Ganados (+R.P.)		450,00
Por el alquiler vencido y no cobrado		

Cuando el Sr. L. Salinas cobre el alquiler vencido en efectivo, realizará el siguiente asiento (**Recibo N° 128**). Supongamos que se realiza el 12/07.

	DEBE	HABER
Caja (+A)	450,00	
a Alquileres a Cobrar (-A)		450,00
s/ Recibo de alquiler N° 128		

2.6.

Fianza

El Fidor debe figurar en el Contrato de Locación con todos sus datos personales.

> CONCEPTO

> La fianza es una **garantía personal**, por la cual una tercera persona (Fidor) pagará los alquileres del inmueble si el locatario no lo hiciera.

2.7.

Depósito en Garantía

El **propietario** del inmueble lo devolverá al finalizar el **Contrato de Locación**, siempre y cuando sus alquileres se encuentren pagos en su **totalidad** el bien se halle en iguales condiciones.

> CONCEPTO

> La garantía consiste en la **entrega generalmente de Valores Mobiliarios o dinero en efectivo** por el equivalente a dos o más meses de alquiler.

2.8.

Registración del Depósito en Garantía

El Sr. L. Salinas recibe en «Depósito en Garantía» la suma de \$1.200.- en efectivo, por el alquiler de una propiedad (**Recibo N° 215**).

	DEBE	HABER
Caja (+A)	1.200,00	
a Depósitos Recibidos en Garantía (+P)		1.200,00
s/ Recibo N° 215.		



edmes

>> INVERSIÓN

76

3 Depósitos en Plazo Fijo

Los «Depósitos a Plazo Fijo», de dinero (pesos o dólares) en Bancos o Financieras, sin que sea factible el retiro anticipado de los fondos, son considerados «Inversiones».

3.1. Registración Contable de los Depósitos Bancarios a Plazo Fijo

Los «Depósitos a Plazo Fijo», de dinero en Bancos o Financieras, sin que sea factible el retiro anticipado de los fondos, son considerados «Inversiones». Los depósitos se pueden renovar.

>Ejemplo:

El Sr. R. Rubio deposita a plazo fijo en el Banco Francés \$8.000.- en efectivo a un plazo de 30 días, correspondiéndole un interés de \$240.-

		DEBE	HABER
	<i>Banco Francés Plazo Fijo (+A)</i>	8.240,00	
	<i>a Caja (-A) *</i>		8.000,00
	<i>a Intereses Positivos a Devengar (+Reg. Activo)</i>		240,00

* En el caso que se trate de un depósito en moneda extranjera utilizaremos la cuenta «Moneda Extranjera» en lugar de Caja, teniendo en cuenta la cotización de la fecha.

Al término de los 30 días el Sr. R. Rubio retira el plazo fijo en efectivo del Banco Francés.

		DEBE	HABER
	<i>Caja (+A)</i>	8.240,00	
	<i>a Banco Francés Plazo Fijo (-A)</i>		8.240,00

Vencido el plazo el Sr. Rubio registra el devengamiento de los intereses correspondientes.

		DEBE	HABER
	<i>Intereses Positivos a Devengar (-Reg. Activo)</i>	240,00	
	<i>a Intereses Ganados (+R.P.)</i>		240,00

> DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

Clasificación: Patrimonial del Pasivo.

Se acredita cuando se recibe el depósito en garantía de los Valores o Dinero en efectivo.

Se debita cuando se realiza la devolución del depósito.

Saldo Acreedor representa la cantidad de dinero o Valores que tenemos en concepto de depósito.

> BANCO «X» PLAZO FIJO

Clasificación: Patrimonial del Activo.

Se debita cuando se realiza el depósito en el Banco por el efectivo más los intereses.

Se acredita cuando se retira el depósito del Banco, el efectivo más los intereses.

Saldo Deudor representa el dinero que tenemos invertido en plazo fijo.

(*) En el caso de ser un depósito en moneda extranjera (dólares), usaremos Banco x Plazo Fijo u\$s.

> ALQUILERES COBRADOS POR ADELANTADO

Clasificación: Patrimonial del Pasivo.

Se acredita cuando cobramos por adelantado el alquiler de una propiedad, contraemos una obligación con la persona que lo pagó, hasta la fecha de su vencimiento.

Se debita cuando llegado el vencimiento (devengamiento) deja de ser una obligación para transformarse en una ganancia.

Saldo Acreedor representa la deuda contraída por los alquileres cobrados por adelantado que aún no devengarán.

> INTERESES POSITIVOS A DEVENGAR

Clasificación: Regularizadora del Activo.

Se acredita al realizar un Plazo Fijo en una institución bancaria o recibir un documento de un deudor que incluye por el monto de los intereses a devengar.

Se debita a medida que se produzca su respectivo devengamiento.

Saldo Acreedor representa el importe total de los intereses positivos a devengar.