

CONTRATO DE LOCACION.- Entre **LA SEÑORA FUMIE MATSUO DE TAKAHIRA,** paraguaya, casada, con Cédula de Identidad Civil N° 981574, en su carácter de **PROPIETARIA,** quien en adelante se denominara **LA LOCADORA,** por una parte, y **EL SEÑOR PEDRO CLAUDIO PILGER,** Brasileño, casado, con Cédula de Identidad Civil Paraguaya N° 8156398, quien en adelante se denominará, **EL LOCATARIO,** por la otra parte, se ha convenido en celebrar el presente contrato de locación de **UN INMUEBLE,** que se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes: -----

PRIMERA: **LA SEÑORA FUMIE MATSUO DE TAKAHIRA,** en el carácter invocado, da en locación **AL SEÑOR PEDRO CLAUDIO PILGER,** UN INMUEBLE de su propiedad ubicado en el **Barrio General Bernardino Caballero de esta Ciudad, individualizado como LOTE N° 01-A, DE LA MANZANA N° 05,** con Cta. Cte. Ctral N° 26-0526-12.-----

SEGUNDA: El presente contrato tendrá vigencia desde el 01 de MAYO del 2.023 hasta el día 30 de ABRIL del 2.025. Prorrogable de común y mutuo acuerdo entre las partes, por otro período igual o mayor en las condiciones que determine la Locadora, mediando una comunicación por escrito que el locatario hará a la locadora con treinta (30) días de anticipación antes de producirse el vencimiento del presente contrato de locación.- En caso de que el locatario no comunicase su intención de renovar el contrato a su vencimiento, el mismo quedara vencido, facultando a la locadora a reclamar inmediatamente la posesión del salón comercial.-----

TERCERA: El precio del Alquiler en el **PRIMER AÑO** se fija en la suma de **GUARANIES DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (Gs. 2.500.000),** y a partir del **SEGUNDO AÑO (MAYO 2024),** en la suma de **GUARANIES TRES MILLONES (Gs. 3.000.000)** mensuales, pagaderos por mes adelantado, en el domicilio de la propietaria o donde la misma indique, dentro

de los cinco primeros días de cada mes.- En todos los casos se expedirán las correspondientes facturas contado legales al momento de realizarse los pagos en prueba de los mismos.- En caso de atraso en el pago del alquiler el LOCATARIO deberá abonar en concepto de multa 5 % del precio de alquiler.-----

CUARTA: El Locatario destinará el inmueble locado para uso exclusivo de VIVERO DE PLANTAS, queda prohibido la explotación comercial de actividades tales como Bar, restaurante, casa de bebidas, pollería, y negocios afines, no pudiendo sub-arrendar en su totalidad, ni en partes, ni ceder beneficios de este contrato a terceros, salvo expreso consentimiento por escrito de la locadora.- Tampoco podrá destinarlo a vivienda familiar. El incumplimiento de cualquier de estas formalidades implicara la automática caducidad del contrato y facultara a la LOCADORA a promover juicio de desalojo sin necesidad de intimación judicial o notificación alguna.-----

QUINTA: Al vencimiento del presente contrato y no mediando renovación por escrito, el locatario se obliga a restituir el inmueble locado el día del vencimiento, en perfecto estado de conservación, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, salvo contrario deberá abonar a la LOCADORA por ocupación extemporánea, la suma de Gs. 150.000 (GUARANIES CIENTO CINCUENTA MIL), por cada día de atraso en la entrega del inmueble. Esta multa diaria es sustitutiva al canon del alquiler, no así por la indemnización por el retraso en la devolución del inmueble, la que puede ser reclamada por la Propietaria de conformidad al daño sufrido por la entrega o restitución tardía del inmueble.--.-----

SEXTA: El locatario podrá introducir mejoras en el inmueble locado

para cumplir con la finalidad estipulada en la clausula CUARTA del presente contrato, quedando a cargo del mismo los gastos ocasionados por las mejoras en el inmueble, no teniendo derecho de exigir suma alguna a la LOCADORA por las mismas, así mismo el locatario se obliga a restituir el inmueble a la LOCADORA en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, las pinturas, electricidad, plomería, y cerraduras en buen estado a la fecha de conclusión del contrato.-----

SEPTIMA: En el eventual caso de que la Propietaria decida vender el inmueble objeto del presente contrato, deberá comunicar al locatario por escrito o cualquier otro medio fehaciente, con un mínimo de 60 (sesenta) días de anticipación.- Así mismo la LOCADORA se compromete a informar por escrito al nuevo comprador los pagos realizados por el Locatario hasta la fecha de compra venta, a fin de que el mismo no reclame nuevamente los pagos en concepto de alquiler del inmueble.-----

OCTAVA: Queda estipulado entre las partes que cualquier accidente ocasionado a los dependientes del locatario o a terceros por el uso del inmueble locado es de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO mientras el mismo este en posesión del inmueble.- El cumplimiento de las obligaciones patronales, ya sea pago de salario y de otros beneficios sociales, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley en cuanto a lo que se refiere a funcionarios dependientes, quedara bajo exclusiva responsabilidad del locatario mientras dure su relación contractual, así como el pago de patente comercial y otros requisitos exigidos para la habilitación por la Municipalidad.-----

NOVENA: La mora de las prestaciones mensuales se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o

Handwritten signature and initials

extrajudicial. Si el locatario incurriere en mora de una cuota, producirá automáticamente la caducidad del presente contrato, facultando a la locadora a exigir la restitución del inmueble en forma inmediata.- El incumplimiento de cualquiera de estas cláusulas facultara a la locadora a rescindir el presente contrato y promover las acciones tendientes a obtener el desalojo y la desocupación del inmueble.-----

DECIMA: Al vencimiento del presente contrato y no mediando renovación del mismo, el locatario deberá a) Acordar con la Locadora día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble; b) Presentar las últimas facturas correspondientes al consumo de los servicios públicos (energía eléctrica y agua); c) Entregar a la locadora la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble locado.- De no cumplirse con estos requisitos, no se procederá a su recepción aplicándole a partir de ese momento lo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato. Si la entrega del inmueble locado no pueda ser posible por causas imputables a la locadora, no será aplicada la cláusula mencionada precedentemente.-----

DECIMA PRIMERA: Sin perjuicio a lo establecido en la cláusula SEGUNDA y TERCERA, el locatario podrá rescindir en cualquier momento el presente contrato sin expresión de causa y sin que esto genere responsabilidad indemnizatoria a favor de la locadora.- En este caso deberá notificar fehacientemente a la locadora con sesenta días de anticipación a la fecha en que desea rescindirlo y entregar el inmueble.- En dicho periodo de tiempo el locatario autoriza a la locadora a mostrar el inmueble a posibles interesados en horas y días a convenir de común acuerdo entre las

partes.-----

DECIMA SEGUNDA: Para todos los efectos legales y procesales que pudieren surgir del cumplimiento del presente contrato privado, las partes contratantes se someterán a la Jurisdicción de los Tribunales de Ciudad del Este.-----

DECIMA TERCERA: Los gastos de consumo de energía eléctrica, agua corriente, recolección de basuras, durante la vigencia del presente contrato estará cargo exclusivo del locatario.-----

BAJO TALES CLAUSULAS y CONDICIONES queda formalizado el presente contrato a cuyo fiel cumplimiento se obligan las partes conforme y con arreglo a derecho, firman en prueba de conformidad en dos ejemplares de un mismo y a un solo efecto en Ciudad del Este, a los DIEZ Y SIETE días del mes de ABRIL del año Dos mil VEINTE Y TRES.-----

FUMIE MATSUO DE TAKAHIRA.-

LOCADORA.-

PEDRO CLAUDIO PILGER.-

LOCATARIO.-

LE CORRESPONDE LA HOJA
DE CERTIFICACIÓN DE FIRMA
Nº 143831.....CONSTE.-



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
CERTIFICACIÓN DE FIRMAS
 (Art. 152 - Ley 879) (Hoja Anexa)



SERIE PJE-2023



ESCRIBANO : LIMPIA STELA GARCIA CANO
 LOCALIDAD : CIUDAD DEL ESTE
 REGISTRO : 778

Nº 000143831

En mi carácter de Escribano Público _____ Titular _____ del

Registro Notarial Nº _____ 778 _____ con asiento en Ciudad del Este _____

y en uso de las atribuciones que me acuerda la legislación vigente:

CERTIFICO

Contrato

PRIMERO: Que las firmas que obran en el documento anexo inserto en _____
 de Locación.-

_____ han sido puestas en mi presencia por

a) Fumie Matsuo de Takahira.- documento C.I. 981574

_____ el Barrio General Bernardino Caballero de esta Ciudad.-
 con domicilio en _____

Pedro Claudio Pilger.- C.I. 8156398

b) _____ documento _____
 _____ el Barrio General Bernardino Caballero de esta Ciudad.-

con domicilio en _____

c) _____ documento _____

con domicilio en _____

d) _____ documento _____

con domicilio en _____

SEGUNDO: Que las firmas de las mencionadas personas fueron registradas en el libro correspondiente en el folio 059 T.II/2023, en donde se halla consignado el motivo de la certificación.

TERCERO: Que la presente actuación no autentica la veracidad de los términos del contrato, ni juzga su forma, ni su contenido.

CUARTO: Que esta certificación la efectúo a requerimiento de las personas nombradas en el punto Primero, siendo las 15:00 horas del día 17 de Abril
 _____ del año. Dos mil veinte y tres.- .-

LIMPIA STELA GARCIA CANO
 NOTARIA Y ESCRIBANA PÚBLICA
 REGISTRO Nº 778
 Avda: Boqueron de Adrian Jara
 Telef. Fax Nº (061) 504832
 Ciudad del Este, Paraguay

Firma y Sello del Notario