

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Conste por el presente documento, el contrato de **arrendamiento**; que celebran de una parte:

PROPIETARIO

Don _____ identificado con DNI N° _____, estado civil _____, con domicilio en _____ del Distrito de _____, Provincia y Departamento de _____, a quien se le denominara **EL ARRENDADOR**; y de la otra parte:

PERSONA NATURAL

Don _____ identificado con DNI N° _____, estado civil _____, con domicilio en _____ del Distrito de _____, Provincia y Departamento de _____, a quien se le denominara **EL ARRENDATARIO**; el mismo que se celebra dentro de los siguientes términos:

PRIMERO.- Del inmueble:

1.1.- **EL PROPIETARIO** declara ser titular de la propiedad ubicada en:

_____, la misma que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica/Ficha /Tomo N° _____ del registro de predios de los Registros Públicos de _____, en adelante el inmueble.

SEGUNDO.- Objeto

2.1.- Por el presente contrato, **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula anterior a favor de **EL ARRENDATARIO**, a razón de contraprestación **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar oportunamente, la renta pactada en la cláusula quinta del presente contrato.

TERCERO.- Del uso del inmueble:

3.1.- Queda expresamente establecido que el inmueble será utilizado única y exclusivamente como El incumplimiento de esta obligación y/o uso distinto del inmueble para otros fines, será causal de resolución expresa y de pleno derecho del contrato, conforme a lo que dispone el Artículo 1430º del Código Civil, operando dicha resolución cuando **EL ARRENDADOR** comunica a **EL ARRENDATARIO** su decisión de valerse de la cláusula resolutoria.

3.2.- **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar **EL INMUEBLE**. El incumplimiento es causal de resolución de pleno derecho del presente contrato, conforme lo establece el Artículo 1429º del Código Civil.

CUARTO.- Del plazo:

4.1.- El plazo del presente contrato es de _____ (_____) año(s) de los cuales de manera forzosa son los primeros 12 meses para **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR**, iniciándose el _____ (_____) de _____ del 201_ y finaliza el _____ (_____) de _____ del 201_

Las partes acuerdan que el presente contrato puede ser renovado.

QUINTO.- De la renta mensual y posesión:

5.1.- **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** la renta mensual a razón de s/. _____ (_____) con 00/100 Nuevos Soles) pagados en dinero, por el arrendamiento del inmueble, lo que serán cancelados los días _____ (_____) de cada mes, la renta mensual se pagara por adelantado, sin requerimiento previo.

5.2.- La renta pactada en el numeral anterior, incluye gastos comunes (agua y electricidad) guardianía y servicios de telecomunicaciones.

En el caso de servicios ambas partes señalan que:

- a. La cobertura máxima de energía eléctrica es de s/. _____
- b. La cobertura máxima del servicio de telecomunicaciones es de s/. _____

En el caso que se excedan estos montos, serán asumidos por el arrendatario.

5.3.- La toma de posesión del inmueble por parte del **EL ARRENDATARIO** se dará el _____ de _____ del 201__ con la consecuente entrega de llaves del inmueble.

5.4.- La falta de pago oportuno de (2) meses más quince días de renta, constituye causal de resolución expresa y de pleno derecho del contrato, conforme a lo que dispone el Artículo 1429º y 1430º del Código Civil, operando dicha resolución cuando **EL ARRENDADOR** comunica a **EL ARRENDATARIO** su decisión de valerse de la cláusula resolutoria.

SEXTO.- De la garantía y renta adelantada:

6.1.- Las partes acuerdan que a la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** entregará a **EL ARRENDADOR** la cantidad de s/._____ (_____ con 00/100 Nuevos Soles), distribuido de la siguiente manera:

a. s/. _____ (_____ con 00/100 Nuevos Soles), en calidad de depósito en garantía por posibles daños a el inmueble y en garantía por fiel cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato. Dicha suma no será computable como pago de la renta, y será devuelta sin intereses a **EL ARRENDATARIO** al término del contrato, siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo y se encuentre al día en sus pagos.

b. s/. _____ (_____ con 00/100 Nuevos Soles) por concepto de la renta del mes de _____ del 201__.

EL ARRENDADOR recibe estos conceptos de dinero mediante transferencia bancaria en la cuenta del _____ Banco _____ Cuenta de Ahorro Soles Nº _____ (DNI del arrendador _____)

6.2.- Si al concluir el presente contrato, el arrendatario cumple con devolver el inmueble a **EL ARRENDADOR**, en el mismo estado en que lo recibió y sin más deterioro que el producido por su uso normal, y este último estuviera conforme con la entrega, devolverá a **EL ARRENDATARIO** el monto entregado en calidad de garantía, en la misma moneda en que lo recibió.

6.3.- Las partes acuerdan que al finalizar el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** entregará a **EL ARRENDADOR**, la suma de s/._____ (_____ con 00/100 nuevos soles) para el pintado del inmueble materia del presente contrato.

SEPTIMO.- De las obligaciones y derechos de EL ARRENDATARIO:

7.1.- Pagar oportunamente la renta mensual de forma adelantada.

7.2.- Dar inmediato aviso a **EL ARRENDADOR** de cualquier perturbación de la posesión que se intente contra el bien, y de las acciones realizadas para repeler tal perturbación.

7.3.- Permitir que **EL ARRENDADOR** visite el inmueble cuando lo juzgue necesario, previo aviso a **EL ARRENDATARIO** con dos (02) días calendarios de anticipación.

7.4.- Hacer uso prudente del inmueble.

7.5.- No realizar modificaciones en la apariencia externa, cambios, modificaciones en el interior del bien, sin la autorización expresa de **EL ARRENDADOR**.

7.6.- No sub-arrendar total ni parcialmente el bien, ni cederlo a terceros, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

7.7.- Devolver el inmueble al vencerse el plazo del contrato o al producirse la resolución del mismo. Antes de dejar el inmueble, deberá solicitar autorización por escrito de **EL ARRENDADOR**, la que será concedida luego de constatar que **EL ARRENDATARIO** está al día en sus pagos, y que el inmueble arrendado se entrega en buen estado.

7.8. **EL ARRENDATARIO** se compromete con **EL ARRENDADOR** en cubrir los gastos íntegros de los arbitrios municipales y serenazgo y los que corresponden conforme a ley del inmueble, las cuales serán cancelados en su totalidad en el mes de _____ del 201__.

OCTAVO.- Del mantenimiento del inmueble

El inmueble se encuentra en perfecto estado de conservación y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

EL ARRENDATARIO declara recibir el bien inmueble que forma parte integrante del presente contrato. El mismo que se encuentra en buenas condiciones y en aptitud de servir para el uso al que lo destinará, efectuando las reparaciones necesarias para el mantenimiento y conservación de los mismos. Asimismo, deberá pintar periódicamente el inmueble, mantenerlo limpio y en buenas condiciones higiénicas.

En caso de que el bien inmueble, se encuentre en grave deterioro, **EL ARRENDATARIO** se compromete expresamente a devolverlo en las mismas condiciones en la que se entregó el inmueble.

NOVENO.- De las mejoras:

Las mejoras que requiere el inmueble, serán asumidas por **EL ARRENDATARIO**, y quedarán necesariamente en beneficio del inmueble, sin obligación de rembolso alguno por parte de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMO.- De la resolución del contrato:

Es causal resolutoria del presente contrato, el incumplimiento de las prestaciones contenidas en las cláusulas tercera, quinta, séptima (numerales 7.1, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6) y novena del presente contrato. Con finalidad, al amparar del Artículo 1430º del Código Civil, será suficiente que **EL ARRENDADOR** comunique por escrito a **EL ARRENDATARIO** que la resolución se ha producido. Las partes tienen, alternativamente, la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato.

De resolverse el contrato, por causas atribuibles a **EL ARRENDATARIO**, este pagará a **EL ARRENDADOR** como penalidad el monto correspondiente a dos rentas.

DÉCIMO PRIMERO.- Del no pago oportuno de la renta:

Si **EL ARRENDATARIO** no abona la renta convenida en la oportunidad señalada de la cláusula cuarta, se le entenderá constituido en mora en forma automática. Ello será causal suficiente para que **EL ARRENDADOR** de por concluido el contrato y soliciten la devolución del inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO.- De la penalidad por retraso de pago de la renta:

En todo caso de retraso en el pago de la renta, a partir del sexto retraso, se pagarán los intereses moratorios que señala la tasa TAMN que señala el BCR.

DÉCIMO TERCERO.- De la penalidad por no devolución oportuna del inmueble:

Si **EL ARRENDATARIO** no desocupa el inmueble al vencerse el plazo de duración del contrato, o en la fecha que se hubiera señalado en la carta de resolución del mismo, abonará además del importe de la renta mensual, la suma diaria de s/.50.00 (cincuenta con 00/100 nuevos soles) como penalidad pactada, además del pago de la mensualidad correspondiente.

DÉCIMO CUARTO.- Clausula de allanamiento a futuro del arrendamiento

EL ARRENDATARIO en caso de incurrir en más de 2 meses y 15 días de incumplimiento en el pago de la renta convenida o de haberse concluido el plazo del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a **EL ARRENDADOR**, de conformidad con el Artículo 594 y 692-a del Código Procesal Civil, modificado mediante Ley 30201.

Las partes declaran expresamente someterse anticipadamente a la entrega en vigencia de la Ley 30201 y su reglamento, conforme lo establece la primera disposición transitoria de la acotada Ley.

DÉCIMO QUINTO.- Del domicilio de las partes:

Las partes señalan como sus domicilios a los que indican en el presente contrato, cualquier modificación, para ser válida, deberá ser comunicada a los demás intervinientes en este contrato por vía notarial, indicando el nuevo domicilio que, necesariamente, deberá estar ubicado dentro de la Provincia de ____.

DÉCIMO SEXTO.- Solución de controversias:

Toda desavenencia, litigio o controversia que pudiera derivarse de este contrato, convenio o acto jurídico, incluidas las de su nulidad o invalidez, serán resueltas a través del arbitraje popular, mediante fallo definitivo, de conformidad con los Reglamentos del Centro de Arbitraje Popular "ARBITRA PERU", a cuya administración, reglamentos y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

Firman la presente en señal de conformidad, cumpliendo con legalizar sus firmas a los _____ días del mes de _____ del _____.

EL ARRENDATARIO

DNI N° _____

EL ARRENDADOR

DNI N° _____