



CONTRATO CON OBLIGACIONES ALTERNATIVAS

(Con respecto a la prestación)

Conste por el presente documento el contrato de arrendamiento con prestaciones alternativas, que celebran de una parte don AAA, identificado con DNI. N° Y con domicilio en , a quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDADOR; Y de otra parte don BBB, identificado con DNI. N° Y con domicilio en , a quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR es propietario de los departamentos signados con los númerosy del edificio ubicado en la calle....., distrito, provincia.....y departamento de...., los mismos que se encuentran inscritos en las partidas N°s. , y , respectivamente del Registro de la Propiedad Inmueble de, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas se hallan consignados en [os referidos documentos registrales.

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR deja constancia que todos los inmuebles a que se refiere la cláusula anterior se encuentran desocupados, en buen estado de conservación y habitabilidad, Y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a ceder; alternatively, el uso de cualquiera de los inmuebles descritos en la cláusula primera en favor de EL ARRENDATARIO, a título de arrendamiento. Por su parte, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el monto de la renta pactada en la cláusula sexta, en la forma y oportunidad convenidas.

FORMA PLAZO Y EFECTOS DE LA ELECCION:

CUARTA.- La elección del inmueble objeto de la prestación a cargo de EL ARRENDADOR corresponderá a EL ARRENDATARIO, quien deberá efectuarla dentro de! plazo de .. días de celebrado y suscrito el presente contrato, debiendo comunicar dicha elección a EL ARRENDADOR por escrito.

Practicada y comunicada la elección, los inmuebles que constituyen el objeto de las demás prestaciones alternativas no elegidas, quedarán sin efecto.

En caso que EL ARRENDATARIO no practique la elección dentro del plazo estipulado, vencido éste el derecho de elección se trasladará automáticamente a EL ARRENDADOR, quien tendrá el mismo plazo para practicarla, debiendo cumplir la misma formalidad para la comunicación de la referida elección.

QUINTA. - Practicada y comunicada la elección por cualquiera de las partes, queda establecido que la producción de los efectos jurídicos correspondientes se retrotraerá a la fecha de suscripción del presente documento.



RENTA: FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO:

SEXTA.- Las partes acuerdan que el monto de la renta que pagará EL ARRENDATARIO en calidad de contraprestación por el uso del bien, asciende a la suma de S/.(..... y 00/100 nuevos soles) mensuales; cantidad que será cancelada en dinero, en la forma y oportunidad a que se refiere la cláusula siguiente.

SETIMA.- La forma de pago de la renta será por mensualidades adelantadas que EL ARRENDATARIO pagará, en su domicilio, el primer día útil de cada mes.

PLAZO DEL CONTRATO:

OCTAVA.- Las partes convienen fijar un plazo de duración determinada para el presente contrato, el cual será de días, que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento hasta el días ; fecha en la que EL ARRENDATARIO está obligado a desocupar y devolver el bien arrendado, debiendo pagar el doble de la renta en caso de mora en la desocupación.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

NOVENA.- EL ARRENDADOR se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo dentro del día siguiente de comunicada la elección por cualquiera de las partes. Esta obligación se verificará con la entrega de las llaves del inmueble elegido.

DECIMA.- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente el monto de la renta, en la forma, oportunidad y lugar pactados, con sujeción a lo convenido en las cláusulas sexta y séptima.

DECIMO PRIMERA.- Asimismo, EL ARRENDATARIO está obligado a pagar puntualmente el importe de todos los servicios públicos. tales como agua y desagüe, energía eléctrica y otros suministrados en beneficio del bien.

Igualmente, se incluye en esta cláusula la obligación de pagar los tributos municipales de parques y jardines, relleno sanitario, serenazgo y otros que graven al bien arrendado, con excepción del impuesto al patrimonio predial el cual corresponde exclusivamente a EL ARRENDADOR.

DECIMO SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el bien arrendado única y exclusivamente para casa-habitación, no pudiendo emplear ninguna de las partes del bien como oficina administrativa ni para el ejercicio del comercio, profesión o industria.

DECIMO TERCERA.- De otro lado, EL ARRENDATARIO está obligado a permitir la inspección del bien arrendado por parte de EL ARRENDADOR, para cuyo efecto éste deberá cursar previo aviso por escrito, con una anticipación no menor de ... días.

Queda convenido que forma parte de la inspección del bien arrendado, la exhibición de los recibos debidamente cancelados correspondientes a los servicios y tributos a que se refiere la cláusula décimo primera, lo que se hará mensualmente.



DECIMO CUARTA.- EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar por cuenta y costo propio las reparaciones y mantenimientos que sean necesarios para conservar el bien en el mismo estado en que fue recibido. Las reparaciones estructurales y las correspondientes a las instalaciones de agua y desagüe correrán por cuenta y costo de EL ARRENDADOR.

DECIMO QUINTA.- EL ARRENDATARIO queda prohibido de introducir mejoras, cambios o modificaciones internas y externas en el bien arrendado, sin el consentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR. Todas las mejoras, inclusive las de recreo, beneficiarán gratuitamente a EL ARRENDADOR.

DECIMO SEXTA.- EL ARRENDATARIO no podrá ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni subarrendarlo, total o parcialmente, ni ceder su posición contractual, salvo que cuente con el asentimiento expreso y por escrito de EL ARRENDADOR, en cuyo caso se suscribirán los documentos que fueren necesarios.

DECIMO SETIMA.- EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar y devolver el bien arrendado en la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la cláusula octava de este contrato. Una vez efectuada la devolución EL ARRENDADOR no responderá por el deterioro, destrucción, pérdida o sustracción de los bienes y valores de cualquier especie, de propiedad de EL ARRENDATARIO o de terceros, dejados al interior del inmueble.

CLAUSULA DE GARANTIA:

DECIMO OCTAVA.- En la fecha de elección de la prestación, EL ARRENDATARIO entrega a EL ARRENDADOR la suma de S/..... (..... y 00/100 nuevos soles) equivalente a ... meses de renta, en calidad de depósito, en garantía del absoluto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud del contrato. El mencionado depósito en garantía le será devuelto a EL ARRENDATARIO, sin intereses o rentas, al vencimiento del presente contrato y una vez verificado el estado de conservación y funcionamiento del bien arrendado, que será devuelto sin otro desmedro que su natural desgaste.

DECIMO NOVENA.- Las partes dejan establecido que el depósito en garantía a que se refiere la cláusula anterior, no podrá ser destinado a cubrir el pago de la renta de ningún periodo. y sólo se empleará para cubrir los eventuales daños ocasionados al bien arrendado.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

VIGESIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que origine la celebración de este contrato, serán asumidos por EL ARRENDATARIO.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

VIGESIMO PRIMERA.- Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de



DOMICILIO:

VIGESIMO SEGUNDA.- Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivas; domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito.

APLICACION SUPLETORIA DE LA LEY:

VIGESIMO TERCERA.- En lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de _____, a los __, días del mes de.....dede

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

NORMAS APLICABLES:

CODIGO CIVIL:

Art. 1161 (Prestaciones alternativas) y ss.

LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL. D. LEG N° 776:

Art. 8 (Impuesto predial) y ss.