



ARRENDAMIENTO POR PERIODOS FORZOSOS Y VOLUNTARIOS
EN FAVOR DE AMBAS PARTES

Señor Notario:

Sírvase inscribir en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste el contrato de arrendamiento 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 contenidas en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- EL ARRENDADOR es propietario del terreno ubicado en....., distrito, provincia..... y departamento de ., el mismo que se encuentra inscrito en la ficha N° del Registro de la Propiedad Inmueble de...., cuya área, linderos y medidas perimétricas se hallan consignadas en el referido documento registral.

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR deja constancia que el terreno a que se refiere la cláusula anterior se encuentra desocupado y debidamente cercado, y con el suelo totalmente asfaltado.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- Por el presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a ceder el uso del bien descrito 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 siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.

RENTA: FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO:

CUARTA.- 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.

QUINTA.- La forma de pago de la renta será por mensualidades vencidas que EL ARRENDATARIO pagará en el domicilio de EL ARRENDADOR, el último día útil de cada mes.

PLAZO DEL CONTRATO:

SEXTA.- Las partes convienen fijar un plazo de duración determinada para el presente contrato, el cual será de ... (...) forzosos para ambas, que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento hasta el día; fecha en la que EL ARRENDATARIO estará obligado a desocupar y devolver el bien arrendado, salvo si alguna de las partes ejerce la opción a que se refiere la cláusula siguiente.



SETIMA.- Adicionalmente al periodo de duración forzosa pactado en la cláusula anterior, las partes convienen en estipular un plan adicional de ... (...) en calidad de periodo voluntario en favor de ambas; en consecuencia, si cualquiera de las partes no desea continuar con el contrato por el referido periodo voluntario, podrá ejercer la opción de comunicarlo a la otra parte con una anticipación no menor de dos meses al día del vencimiento del periodo forzoso, a fin de que el contrato concluya una vez cumplido este último. De no hacerla el plazo voluntario se convertirá en forzoso.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL ARRENDADOR se obliga a entregar el terreno objeto de la prestación a su cargo en la fecha de suscripción de este documento, sin más constancia que las firmas de las partes puestas en él. Esta obligación se verifica con la entrega de la posesión del referido inmueble.

NOVENA.- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente el monto de la renta, en la [arma, oportunidad y lugar pactados. con sujeción a lo convenido en las cláusulas cuarta y quinta.

DECIMA.- 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. Esta obligación incluye el pago de 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 PRIMERA.- EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el bien arrendado única y exclusivamente para el negocio de playa de estacionamiento, no pudiendo emplear ninguna de las partes del bien como casa-habitación ni para el ejercicio de otra actividad comercial, profesión o industria. Tampoco podrá efectuar construcción alguna sobre el terreno, salvo pacto expreso y por escrito.

DECIMO SEGUNDA.- 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 décima en forma mensual.

DECIMO TERCERA.- 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 CUARTA.- 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 beneficiarán gratuitamente a EL ARRENDADOR, salvo las de recreo, que podrán ser retiradas al vencimiento del contrato.



DECIMO QUINTA.- EL ARRENDATARIO no podrá ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni subarrendado, 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 SEXTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar y devolver el bien arrendado en la fecha de vencimiento del periodo forzoso pactado en la cláusula sexta, sólo si alguna de las partes ejerce la opción a que se refiere la cláusula séptima.

En ese de que ninguna de las partes ejerza la opción pactada en dicha cláusula, el contrato continuará por el periodo voluntario establecido, y por consiguiente, la obligación de devolver el bien arrendado sólo será exigible al vencimiento del referido periodo voluntario.

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 PENAL:

DECIMO SETIMA.- En caso de incumplimiento de lo estipulado en la cláusula décimo sexta, EL ARRENDATARIO deberá pagar en calidad de penalidad compensatoria un importe ascendente a US \$, por cada día de demora en la entrega del bien.

CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA:

DECIMO OCTAVA.- El incumplimiento de la obligación establecida en la cláusula décimo quinta constituirá causal de resolución del presente contrato, al amparo del artículo 1430° del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando EL ARRENDADOR comunique vía carta notarial a EL ARRENDATARIO que quiere valerse de esta cláusula.

CLAUSULA DE GARANTIA:

DECIMO NOVENA.- En la fecha de suscripción del presente documento 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 de este 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 del bien arrendado..

VIGESIMA.- 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:

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



COMPETENCIA TERRITORIAL:

VIGESIMO SEGUNDA.- 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 TERCERA.- Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos 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 CUARTA.- 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.....de

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO