



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DEPARTAMENTO

Conste por el presente documento, un contrato de arrendamiento de departamento, que celebran:

De una parte, el Sr. **AAA** con DNI No. y la Sra. **BBB** con DNI No., peruanos, ambos con domicilio en la calle, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima y con Telf. 2480397; a quienes se denominará en adelante EL PROPIETARIO; y

de la otra parte, el Sr. **CCC** con DNI No. y la Srta. **DDD** con DNI No., peruanos, ambos con domicilio en calle Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima; a quienes se denominará en adelante EL ARRENDATARIO; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- DOMINIO DEL INMUEBLE.

EL PROPIETARIO es propietario del inmueble (departamento) sito en la **Av. Brasil No. 3011 – Departamento A (piso 20) Edificio “PURA FELICIDAD”, distrito de Magdalena, provincia y departamento de Lima.** El inmueble tiene una antigüedad de dos años.

SEGUNDA.- BIEN ARRENDADO.

EL PROPIETARIO da en alquiler a EL ARRENDATARIO el inmueble descrito en la Cláusula Primera de este contrato.

TERCERA.- DESTINO DE USO.

EL PROPIETARIO autoriza a EL ARRENDATARIO a usar el inmueble arrendado en la Cláusula Segunda de este contrato, única y exclusivamente como “vivienda” y para un máximo de cuatro personas. El incumplimiento del destino de uso del presente inmueble arrendado será causal expresa de resolución del contrato según el Art. 1430 del Código Civil.

CUARTA.- PLAZO Y VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.

El plazo del presente contrato de arrendamiento será de **dos (02) años forzosos** para ambas partes.

- El **Primer año** se inicia el 05 de Diciembre del 2017 (05-12-17) y finaliza el 04 de Diciembre del 2018 (04-12-18).
- El **Segundo año** se inicia el 05 de Diciembre del 2018 (05-12-18) y finaliza el 04 de Diciembre del 2019 (04-12-19).

QUINTA.- RENTA MENSUAL Y FORMA DE PAGO.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar una renta mensual de **S/ 2,000.00 (Dos mil nuevos soles y 00/100).**

El pago de la renta será “por mes adelantado” y se deberá pagar el día cinco (05) de cada mes, a través del depósito en la siguiente Cuenta de Ahorros en nuevos soles:

BANCO SCOTIABANK
Cuenta de ahorros en nuevos soles



No.
Titular de cuenta: **Sr. CCC**

Para transferencias de Banco a Banco (usar)
Código Cuenta Interbancario
No.

El pago deberá ser comunicado a EL PROPIETARIO al correo xxxxx@yahoo.com a más tardar dentro de los dos días calendario siguientes a la fecha de pago antes señalada.

Si EL ARRENDATARIO no paga la renta en el plazo pactado, a partir del día nueve (09) por cada día de retraso en el pago de la renta mensual se aplicará el pago de una MORA de S/ 50.00 (Cincuenta nuevos soles y 00/100); dicha mora se agregará y acumulará a la renta mensual adeudada hasta que ésta renta sea totalmente cancelada. Se establece expresamente que no será aceptado el pago de la renta mensual, ni considerado como pago válido de la misma, si no se incluye los montos adicionales por días de mora a que hubiere lugar.

Este contrato de arrendamiento quedará resuelto automáticamente si EL ARRENDATARIO no cumple con pagar de modo consecutivo, la renta de dos (2) meses y quince (15) días calendario y por algún otro supuesto conforme el Art. 1697 del Código Civil.

A la firma de este contrato, EL ARRENDATARIO paga a EL PROPIETARIO una renta adelantada de **S/ 2,000.00**.

SEXTA.- SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.

EL ARRENDATARIO declara que EL PROPIETARIO le entrega el inmueble arrendado con los servicios de luz y agua pagados al día. Conjuntamente con el pago de la renta mensual EL ARRENDATARIO, se compromete a entregar fotocopia simple de los recibos mensuales de las cuotas de mantenimiento (que incluye el servicio de agua) y servicio de luz debidamente cancelados al día.

En caso, que EL ARRENDATARIO adeudará un mes y quince días calendario de cualquier servicio de agua o luz; autoriza de modo expreso e irrevocable a EL PROPIETARIO a solicitar el corte inmediato de dicho(s) servicio(s) ante la(s) empresa(s) proveedora(s), sin incurrir en responsabilidad alguna. También dicho incumplimiento será causal expreso de resolución del contrato según el Art. 1430 del Código Civil.

SEPTIMA.- DERECHO DE INSPECCIÓN.

EL PROPIETARIO tiene el "derecho de inspeccionar" su inmueble arrendado; bastando previo aviso oral o escrito a EL ARRENDATARIO, con una anticipación mínima de veinticuatro (24) horas. EL ARRENDATARIO está obligado a permitir el derecho de inspección, su incumplimiento será causal expreso de resolución del contrato según el Art. 1430 del Código Civil.

OCTAVA.- MEJORAS.

Para cualquier mejora en el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO deberá solicitar previamente de EL PROPIETARIO su "autorización por escrito" con su firma legalizada



notarialmente. Se precisa expresamente, que toda mejora en el presente departamento arrendado es cedida de modo gratuito a favor de EL PROPIETARIO; no involucrando reembolso alguno o descuento de la renta mensual.

NOVENA.- LIMITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

EL ARRENDATARIO no podrá traspasar el presente Contrato, ni ceder su posición contractual, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado sin autorización escrita y expresa con firma legalizada notarialmente de EL PROPIETARIO. Será nula toda cesión que se realice sobre el presente inmueble arrendado, sin perjuicio de las responsabilidades por los daños y perjuicios que se ocasione. El incumplimiento será causal expreso de resolución del contrato según el Art. 1430 del Código Civil.

DÉCIMA.- ARBITRIOS Y OTROS.

EL ARRENDATARIO pagará los tributos por arbitrios municipales correspondientes, y todo pago y/o posibles multas generadas durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento hasta la total desocupación del inmueble. Además, EL ARRENDATARIO deberá entregar trimestralmente a EL PROPIETARIO todas las copias de los recibos cancelados al día.

DÉCIMO PRIMERA.- DEVOLUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO.

EL ARRENDATARIO declara que el inmueble descrito en la Cláusula Segunda del presente contrato lo recibe en buenas condiciones, con todos sus vidrios templados (ventanas) y accesorios operativos descritos en el **ANEXO 1** "Relación de bienes muebles del Departamento 1203" que forma parte integrante del presente contrato. El inmueble tiene todos sus interruptores, enchufes y timbre de puerta operativa. El inmueble tiene piso laminado flotante 9 mm. y cerámicos 40x40.

EL ARRENDATARIO se obliga a devolver el inmueble arrendado en las mismas buenas condiciones conforme el párrafo anterior y con todos los accesorios del **ANEXO 1** antes citado; sin más desgaste que el uso ordinario y normal. En caso contrario, el Depósito de Garantía cubrirá las posibles reparaciones y/o deudas.

DÉCIMO SEGUNDA.- DESALOJO ANTICIPADO Y LUCRO CESANTE.

EL ARRENDATARIO podrá desocupar el local arrendado antes del vencimiento del plazo forzoso establecido en la Cláusula Cuarta de este contrato, para lo cual deberá enviar una carta notarial con dos (2) meses de anticipación a EL PROPIETARIO; y además, deberá pagar a EL PROPIETARIO el importe de una (1) renta mensual por concepto de indemnización por lucro cesante.

DÉCIMO TERCERA.- PAGO DE GASTOS COMUNES Y REGLAMENTO INTERNO.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar mensualmente los "gastos comunes" (cuota de mantenimiento) que determine la Junta de Propietarios del Edificio Torre Blanca o su Junta Directiva. También, EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir, respetar y acatar estrictamente el



Reglamento Interno, las Reglas de Convivencia y cualquier otra disposición que determine la Junta de Propietarios de Torre Blanca o su Junta Directiva.

Este contrato quedará resuelto automáticamente, si EL ARRENDATARIO incumple las obligaciones contenidas en esta cláusula, conforme el Art. 1430 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTA.- CLÁUSULA RESOLUTORIA.

El presente contrato quedará resuelto automáticamente, si EL ARRENDATARIO incumple las obligaciones pactadas en este contrato y que contengan expresamente la cláusula resolutoria expresa, conforme el Art. 1430 del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando EL PROPIETARIO comuniquen, por carta notarial, a EL ARRENDATARIO que quiere valerse de esta cláusula.

DÉCIMO QUINTA.- CLÁUSULA PENAL.

Al vencimiento del plazo forzoso del arrendamiento o por resolverse el arrendamiento por incumplimiento de alguna de las causales pactadas expresamente en el presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá desocupar de inmediato el inmueble arrendado.

En caso que EL ARRENDATARIO incumpla el desalojo previsto en el párrafo anterior, deberá pagar una penalidad de S/ 100.00 (Cien nuevos soles y 00/100) por cada día de uso indebido del local arrendado; dicha penalidad será acumulativa y estará vigente durante todo el tiempo que dure la ilegal ocupación del local. El cobro de dicha penalidad no significa la autorización para continuar el arrendamiento.

DÉCIMO SEXTA.- DEPÓSITO DE GARANTÍA.

Se pacta un DEPÓSITO DE GARANTÍA de S/ 4,000.00 (Cuatro mil nuevos soles y 00/100) equivalente a dos rentas, que entrega EL ARRENDATARIO a EL PROPIETARIO en efectivo a la firma del presente contrato.

El único objeto de este depósito es aplicarlo para cubrir los posibles daños y deudas que EL ARRENDATARIO produzca al inmueble durante su posesión hasta su total desocupación y entrega a EL PROPIETARIO. Queda terminantemente prohibido aplicar este Depósito al pago de alguna renta. Este depósito será devuelto a los quince (15) días calendario posteriores a la total desocupación del local arrendado, previa inspección del local y comprobación que no existan deudas y/o perjuicios que afecten al predio arrendado. Este depósito no generará ningún tipo de interés.

Cumplido el plazo antes señalado y no se haya cumplido con devolver la garantía al ARRENDATARIO, el PROPIETARIO deberá pagar 50 soles por día de mora, las mismas que serán sumados a la Garantía en su totalidad. Asimismo, EL PROPIETARIO será pasible de ser denunciado por el Delito de apropiación ilícita.

DÉCIMO SÉTIMA.- LEY SUPLETORIA.

En todo lo no previsto en el presente contrato de arrendamiento, se aplicará el Código Civil, la legislación especial y/o general complementaria pertinente.



DÉCIMO OCTAVA.- CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO

Las partes declaran que EL ARRENDATARIO se somete expresamente a la “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario” prevista en la Ley 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y/o a otras normas jurídicas de similar alcance y naturaleza como sus reglamentos respectivos cuando entren en vigencia.

En consecuencia, en caso de incurrir “en más de dos meses y quince días calendario de incumplimiento en el pago de la renta convenida” o “de haberse concluido el plazo del contrato convenido”, EL ARRENDATARIO se allana anticipadamente a la demanda de desalojo que interpondrá EL ARRENDADOR y deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a EL ARRENDADOR, conforme a los términos del artículo 594 del Código Procesal Civil y artículo 1697 del Código Civil. Asimismo en ambos supuestos de desalojo, EL ARRENDATARIO también autoriza expresamente el descerraje del inmueble.

En ese sentido, EL ARRENDATARIO se compromete a contradecir dicha demanda solo si ha pagado las rentas convenidas o el contrato aún sigue vigente.

Por tanto, el Juez notifica la demanda de desalojo a EL ARRENDATARIO para que, dentro del plazo de seis (6) días calendario, acredite “la vigencia del contrato de arrendamiento” o “la cancelación del alquiler adeudado”. Vencido el plazo establecido sin que se acredite los dos supuestos señalados en este párrafo, el Juez ordena el lanzamiento en quince (15) días hábiles improrrogables y perentorios, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal Civil.

Se precisa, que las partes convienen y declaran que EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a interponer el recurso de apelación contra la sentencia que ordena el lanzamiento en quince (15) días hábiles, conforme lo permite el inciso 1 del artículo del 365 del Código Procesal Civil.

Para la vigencia y plena eficacia de esta cláusula conforme a ley, las partes proceden a legalizar sus firmas ante notario público.

DÉCIMO NOVENA.- CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO AL ARBITRAJE Y DOMICILIO PROCESAL.

Toda diferencia en la interpretación y ejecución de este contrato de arrendamiento será resuelta en trato directo y amistoso. Sólo en caso de controversia insalvable, las partes se someten expresa y obligatoriamente al arbitraje del Tribunal de Arbitraje del Ilustre Colegio de Abogados de Lima conforme a sus reglamentos vigentes. El arbitraje será realizado obligatoriamente por un único árbitro. El laudo arbitral será definitivo e inapelable, así como de obligatorio cumplimiento y ejecución para las partes. El costo del arbitraje será asumido totalmente por la parte que incumplió el contrato conforme lo establezca el laudo arbitral.

Las partes renuncian expresamente a la jurisdicción de los magistrados del Poder Judicial de la ciudad de Lima. Los domicilios de las partes señalados en este contrato son validos y surten pleno efecto legal para cualquier notificación sobre algún hecho derivado de este contrato, ya sea dentro de un arbitraje y/o de un proceso judicial.

Se precisa que a la firma de este contrato EL ARRENDATARIO entregará a EL PROPIETARIO la suma de **Seis mil nuevos soles y 00/100 (S/ 6,000.00)**, equivalente al Depósito de Garantía y una renta adelantada.



En fe de lo anteriormente pactado, se firma el presente contrato por duplicado, con un mismo texto y efecto, y para la validez de este contrato se legalizan notarialmente las firmas de las partes.

Lima, 05 de Diciembre del 2,017

EL PROPIETARIO:

.....

.....

EL ARRENDATARIO:

.....

.....

ANEXO 1 “RELACIÓN DE BIENES MUEBLES DEL DEPARTAMENTO 1203”

Este ANEXO 1 forma parte integrante del contrato de arrendamiento del inmueble de la Av. Brasil No. 3011 – Dpto. A (Piso 20) Edificio “PURA FELICIDAD” Magdalena, entre **EL PROPIETARIO** y **EL ARRENDATARIO**. A continuación se describe la relación de bienes en el Departamento 1203:

I) Cocina – Lavandería

1. Muebles de melamine blanco altos y bajos con todas sus manijas.
2. Dos lámparas de vidrio de techo con sus focos ahorradores.
3. Un juego de cortinas color blanco/anaranjadas con blondas.
4. Un lavadero de acero marca “RECORD”.
5. Un grifo para el lavadero.
6. Un lavadero de cerámica blanca con su grifo.

II) Sala – comedor

7. Tres juegos de cortinas color crema del techo hasta el piso.
8. Una araña de metal cromado con tres esferas blancas de vidrio con 3 focos.
9. Cuatro dicroicos led con luz blanca.

III) Pasadizo

10. Una araña de metal cromado con una esfera blanca de vidrio con 1 foco.

IV) Dos Baños completos (que tienen los mismos accesorios en cada uno)

11. Lavadero Trebol blanco mediano.



12. Un grifo Italgrif.
13. Un sanitario Trebol blanco dos piezas.
14. Un espejo mediano con marco blanco.
15. Accesorios para el baño (toallero, papelera, argolla, cepillera y percha).
16. Una (01) THERMA nueva marca YVISA 50 Lts. para todo el Dpto.
17. Tubo de aluminio ajustable para cortina.

V) Dormitorio grande

18. Un juego de cortina color crema del techo hasta el piso.
19. Un plafón de techo blanco con foco.
20. Closet "walk in" abierto de malemine blanco con cajones con sus manijas.

VI) Dormitorio mediano

21. Un juego de cortina color crema del techo hasta el piso.
22. Un plafón de techo blanco con foco.
23. Un closet de malemine blanco del techo hasta el piso con cajones con sus manijas.

VII) Dormitorio pequeño

24. Un juego de cortina color crema del techo hasta el piso.
25. Un plafón de techo blanco con foco. / 26. Timbre operativo de la puerta exterior (nuevo)

Para que este ANEXO 1 tenga plena validez legal y surta plenos efectos jurídicos, deberá estar firmado por ambas partes en cada hoja.

Lima, 05 de Diciembre del 2,017.

EL PROPIETARIO:

.....
AAA

.....
BBB

EL ARRENDATARIO:

.....
CCC

.....
DDD