



## **CONTRATO CON CLAUSULA PENAL MORATORIA**

Conste por el presente documento 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 denominado EL ARRENDATARIO; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

### **ANTECEDENTES:**

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

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR deja constancia que el inmueble a que se refiere la cláusula anterior se encuentra desocupado, 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 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 adelantadas que EL ARRENDATARIO pagará, en su domicilio, el primer 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 ... (...) que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento hasta el día                    ; fecha en la que EL ARRENDATARIO está obligado a desocupar y devolver el bien arrendado.

### **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

SETIMA.- EL ARRENDADOR se obliga a entregar el bien 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 las llaves del inmueble.

OCTAVA.- 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 cuarta y quinta. .

NOVENA.- 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 del servicio telefónico N° , del cual es titular EL ARRENDADOR. que a la fecha de celebración de este contrato se encuentra instalado en el inmueble y en óptimo estado de funcionamiento.

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

DECIMA.- 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 PRIMERA.- 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 novena. Dicha exhibición se realizará en forma mensual.

DECIMO SEGUNDA.- 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 TERCERA.- 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 que se realicen, inclusive las de recreo, beneficiarán gratuitamente a EL ARRENDADOR

DECIMO CUARTA.- 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 QUINTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a desocupar y devolver el bien arrendado en la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la cláusula sexta 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 SEXTA.- 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 y funcionamiento del bien arrendado.

DECIMO SETIMA.- 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.

**CLAUSULA PENAL MORATORIA:**

DECIMO OCTAVA.- Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO pagará por cada día de retraso en el pago de la renta pactada en la cláusula cuarta de este contrato, la suma de S/. ..... (..... y 00/100 nuevos soles) en calidad de penalidad por el aludido retraso, sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior.

DECIMO NOVENA.- Se deja constancia, en armonía con lo previsto en el art 1342 del Código Civil, que al haberse establecido la cláusula penal para el caso de mora en el cumplimiento del pago de la renta mensual, EL ARRENDADOR tendrá derecho a cobrar por ambos conceptos, esto es, la renta y la penalidad.

**GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:**

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

**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 respectivos domici



lios 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 .... de.....

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**NORMAS APLICABLES:**

CODIGO CIVIL:

Art. 1341 (Cláusula penal compensatoria) y ss.

LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, D.LEG. N° 774:

Art. 23 (Renta de primera categoría).

LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL. D. LEG NO 776:

Art. 8 (Impuesto predial) y ss.