

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado, el contrato de arrendamiento que celebran, de una parte, el PROPIETARIO, **Andy Cruz**, identificado con DNI N° **71569368**, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDADOR; y de la otra parte, el inquilino, **Juan Perez**, identificado con DNI N° **41253698**, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDATARIO; en los términos y condiciones señaladas en las siguientes cláusulas:

### PRIMERA: LEGITIMIDAD PARA ARRENDAR EL LOCAL COMERCIAL

1.1 EL arrendador tiene derecho y legitimidad para arrendar el inmueble en mérito a la calidad de propietario de conformidad a la Partida Registral N° 45823668 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de San Isidro.

### SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN, INDIVIDUALIZACIÓN Y REFERENCIA PRECISA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.1 El inmueble se encuentra ubicado en el **Calle Independencia, N° 146981** distrito de **Miraflores** provincia de **Lima**, departamento de **Lima**, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 45823668 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de San Isidro.

2.2 La parte frontal del inmueble se identifica por las siguientes características: (describir la cantidad de puertas, material de las puertas, ventanas y otras que lo hagan inconfundible, así como el color de la fachada).

2.3 El arrendatario declara bajo juramento que conoce perfectamente la ubicación, individualización e identificación del inmueble por lo que renuncia expresamente a cualquier argumento sobre la falta de individualización o ubicación de este.

2.4 El arrendador deja constancia que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y habitabilidad y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

### TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

3.1. El arrendador da en alquiler a el arrendatario el inmueble mencionado en la cláusula precedente, para destinarlo a vivienda por el plazo y renta indicados en las cláusulas siguientes del presente documento.

3.2 El arrendatario se obliga a destinar el inmueble bajo este contrato exclusivo a vivienda.

#### CUARTA: DURACIÓN DEL CONTRATO

4.1 El plazo de duración del arrendamiento será por un (01) año, y comenzará a partir del **13 de diciembre del año 2021** y terminará el **13 de diciembre del 2022**, fecha en la que el arrendatario se obliga a desocupar y devolver el inmueble al arrendador, sin más deterioro que el producido por el uso diligente del mismo.

4.2 El contrato podrá renovarse a su vencimiento, si ambas partes están de acuerdo, para lo cual el arrendatario deberá informar al arrendador de su deseo de renovar el contrato, por documento escrito con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha prevista para la renovación.

4.3 Queda prohibido el subarrendamiento, cesión o traspaso del inmueble.

#### QUINTA: DE LA RENTA Y CUENTA DE ABONO

5.1 La renta mensual se fija en la suma de **S/ 5,460** que será pagada por el arrendatario en forma adelantada, sin necesidad de requerimiento ni cobranza previa.

5.2 Es responsabilidad del arrendador mantener la cuenta habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato. La cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el presente contrato se mantenga vigente, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

5.3 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el arrendador deberá comunicar mediante al arrendatario, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual.

#### SEXTA: DEL PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

6.1 Será de cuenta obligatoria del arrendatario pagar puntualmente los recibos y gastos que se generen a partir de la fecha del inicio del arrendamiento del inmueble materia del presente contrato, comprometiéndose al pago de los arbitrios municipales, así como al consumo de energía eléctrica, agua, desagüe, teléfono, gas, televisión por cable, internet.

6.2 Será de cuenta del arrendador el pago del impuesto predial, y cualquier otro impuesto, tributo creado o por crearse, que graven directamente la propiedad.

6.3 Los montos de los servicios complementarios indicados en el numeral precedente están sujetos a variaciones según los acuerdos con sus acreedores, los que deberán ser informados al arrendador.

#### SÉPTIMA: DEL PAGO DE LAS GARANTÍAS

7.1 A la suscripción del presente contrato se hará entrega al arrendador la cantidad de **S/ 5,460** el mismo que servirá para garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, así como el pago de las reparaciones necesarias a la devolución del inmueble de acuerdo con el buen estado en el que lo recibió.

7.2 Dicha suma no podrá ser imputada al pago de la renta y/o penalidades, mientras el arrendatario se encuentre en uso de los bienes arrendados y será devuelta sin intereses al vencimiento del plazo del contrato, una vez que el arrendatario hayan acreditado el pago de todas sus obligaciones y dejado el inmueble y muebles arrendados, y el arrendador haya comprobado el estado de estos, los cuales deberán encontrarse en las mismas condiciones en las que les fueron entregados, salvo el deterioro del uso normal y cuidadoso.

#### OCTAVA: DE LAS MODIFICACIONES O MEJORAS AL INMUEBLE

8.1 El arrendatario no podrán modificar o alterar los bienes arrendados, ni afectar la estructura o los acabados. Cualquier mejora o cambio que desee realizar deberá tener la autorización escrita del arrendamiento, quedando, de ser realizada, como parte del bien, sin desembolso posterior del arrendador.

8.2 El arrendatario se compromete a conservar el inmueble materia del presente contrato en perfectas condiciones, devolverlo en el mismo estado que lo recibió salvo el deterioro proveniente del uso normal.

#### NOVENA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN Y CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

9.1 Son causales de resolución del contrato el incumplimiento las causales establecidas en el artículo 1697° del Código Civil siempre que no se encuentren comprendidas su tratamiento especial en el presente contrato.

#### DÉCIMA: CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

10.1 De conformidad al art. 5° de la Ley 30201 que modifica el art. 594° del Código Procesal Civil, el arrendatario declara expresamente que, mediante la presente cláusula, se allana por anticipado, de manera pura y simple y bajo los alcances de lo dispuesto por el artículo, para desocupar el inmueble y a las eventuales pretensiones, interpuestas por el arrendatario, destinadas a obtener (i) la restitución del inmueble por conclusión del arrendamiento o (ii) la restitución del inmueble por resolución por falta de pago de la renta.

#### UNDÉCIMA: SOMETIMIENTO EXPRESO A LA LEY 30933

11.1 El arrendador y el arrendatario declaran expresamente y de manera indubitable, que se someten a los efectos que contiene de la Ley 30933. En ese sentido, se si produce el vencimiento del plazo del presente contrato de arrendamiento; o, el incumplimiento del pago de la renta por el plazo de dos meses se faculta al notario para constatar las causales de vencimiento del plazo de contrato o la resolución por falta de pago de la renta y al juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

## DUODÉCIMO: DE LAS DIVERGENCIAS Y CONTROVERSIAS

12.1 Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de San Isidro.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el presente documento y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; y en señal de conformidad lo firmamos este documento por duplicado, cada uno de los cuales se considera como original, en la ciudad de Lima, a los **07 días del mes de enero del 2022**.

<b>Andy Jerson Cruz Huaman</b>	Digitally Signed by Andy Cruz  Date: 2022.01.01 10:15:04 -07'00'
------------------------------------	--

EL ARRENDADOR

<b>Juan Perez Rojas</b>	Digitally Signed by Juan Perez  Date: 2022.01.07 14:15:04 -07'00'
-----------------------------	---

EL ARRENDATARIO