MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los señores: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, abogado, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No. V-\_\_\_\_\_\_\_\_\_, procediendo en este acto con el carácter de apoderado general y judicial del señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, venezolano, mayor de edad, de este domicilio, residenciado en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, y titular de la Cédula de Identidad No. V- \_\_\_\_\_\_\_\_\_, según poder autenticado por ante la Notaría Pública \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Distrito\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Estado\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, anotado bajo No. \_\_, tomo \_\_ de los Libros de Autenticaciones que lleva dicha Notaría, quien en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominará EL ARRENDADOR, por una parte, y por la otra el ciudadano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No. V-\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien a los mismos efectos se denominará EL ARRENDATARIO, se ha convenido en celebrar como en efecto se celebra, el siguiente Contrato de Arrendamiento, contenido en las cláusulas siguientes:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR suficientemente autorizado para ello, cede en calidad de arrendamiento y EL ARRENDATARIO así lo recibe, el inmueble identificado como \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicada en la Av. \_\_\_\_\_\_\_\_, de la Urbanización \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Distrito \_\_\_\_\_

del Estado \_\_\_\_\_\_\_, le corresponden \_\_\_ (\_\_) puestos de estacionamiento situados en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y está equipado con los bienes identificados en el inventario anexo al presente contrato que firmado por las partes forma parte íntegramente del mismo, inmueble y bienes que en lo sucesivo se llamarán EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS y será destinado por EL ARRENDATARIO, para vivienda única y exclusivamente quedando terminantemente prohibido traspasar el presente contrato así como el cambio del uso asignado a EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, sin la aprobación previa y dada por escrito de EL

ARRENDADOR. En EL INMUEBLE se encuentran instalada (s) \_\_\_\_ línea (s )telefónica (s) distinguida (s) con el (los) Nos.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que EL ARRENDATARIO se obliga a usar de acuerdo a las restricciones y reglamentaciones de la C.A.N.T.V. a mantener y conservar en perfecto estado y pagar puntualmente todos los recibos emanados de las C.A.N.T.V., o del instituto que haga sus veces, por conceptos relacionados con el uso de dichas líneas y su equipo, quedando establecido que si

por causas imputables a EL ARRENDATARIO se pierde el derecho al uso de cualquiera de la (s) referida (s) línea (s), pagará a EL ARRENDADOR a título de indemnización por dicha perdida la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), por cada una de ellas sin que EL ARRENDADOR tenga nada que demostrar al respecto. CLAUSULA SEGUNDA: PENSION DE ARRENDAMIENTO: La pensión mensual de arrendamiento de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS objeto del presente contrato es

la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL BOLIVARES (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) mensuales, que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar en EL ARRENDADOR o a su orden, en las oficinas de éste o de la persona que designare, por mensualidades

adelantadas el primer día de cada mensualidad de arrendamiento. El último recibo cancelado no hace presumir el pago de los anteriores, debiéndose acreditar su pago mediante la presentación de los recibos anteriores a requerimiento de EL

ARRENDADOR. La cancelación de las pensiones de arrendamiento que se realicen por medio de cheques bancarios, no serán acreditadas como tales, hasta que el respectivo Banco haya pagado el correspondiente cheque y por tanto no causará novación de la deuda que estuviere vencida. En caso de moratoria en el pago de las pensiones de arrendamiento EL ARRENDATARIO pagará el interés del uno por ciento (1%) mensual sobre las cantidades adeudadas. CLAUSULA TERCERA: DURACION DEL CONTRATO: La duración del presente contrato es de un (01) año fijo contado a partir del primero (1ro) de \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ y terminará el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ siendo dicho plazo prorrogable por períodos de un (01) año, si al vencimiento del plazo fijo o de alguna de las prórrogas, una de las partes no ha notificado a la otra por escrito y con no menos de treinta (30) días de anticipación, su voluntad de no continuar el arrendamiento. Para todos los efectos legales y contractuales la prórroga o prórrogas de que fuere susceptible este contrato, EL ARRENDADOR podrá incrementar el monto del canon de arrendamiento. El monto del incremento será participado por EL

ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO, en un plazo de sesenta (60) días antes de cada prórroga. CLAUSULA CUARTA: NO TRANSFERENCIA: Este contrato es esencialmente INTUITO PERSONAE, ya que EL ARRENDADOR ha tomado en cuenta para la firma del mismo las cualidades y referencias de EL ARRENDATARIO. En consecuencia este se obliga a lo siguiente: a.- En ningún caso podrá Subarrendar EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, ni total ni parcialmente; b.- No podrá traspasar ni

ceder en forma alguna EL INMUEBLE; c.- No podrá ceder ni traspasar en forma alguna este contrato. El incumplimiento de lo aquí convenido da derecho a EL ARRENDADOR a pedir la resolución de este contrato y a exigir la inmediata entrega de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, y si fuere el caso, podrá aplicar la

Cláusula Penal establecida en la Cláusula Décima Sexta. En todo caso EL ARRENDATARIO continuará siendo responsable de las demás obligaciones que le impone este contrato hasta la entrega definitiva de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, en las condiciones estipuladas en este contrato. CLAUSULA QUINTA: CONSERVACION Y REPARACIONES: EL ARRENDATARIO declara recibir EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, en buen estado

de pinturas, pisos, vidrios, instalaciones eléctricas y demás construcciones inherentes al mismo, y se compromete a conservarlo y devolverlo al finalizar el contrato, en el mismo buen estado en que lo recibe. Todas las reparaciones menores que por cualquier causa sean necesarias efectuar en EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, entendiéndose como tales aquellas que individualmente consideradas no excedan de la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ BOLIVARES (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_) en cuanto a las reparaciones

mayores las mismas serán cubiertas de la siguiente forma: Los primeros \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ BOLIVARES (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_) los cancelará EL ARRENDATARIO y la diferencia será cubierta por EL ARRENDADOR, así mismo serán por cuenta de EL ARRENDATARIO aquellas reparaciones mayores que hayan de efectuarse a EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS por descuido o negligencia de EL ARRENDATARIO o de las personas bajo su cuidado. EL ARRENDATARIO no podrá utilizar EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, ni aún accidentalmente, como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad de EL INMUEBLE y sus ocupantes. CLAUSULA SEXTA: AVISO DE RIESGOS Y DAÑOS: EL ARRENDATARIO, está obligado a poner en conocimiento de EL ARRENDADOR, por escrito y tan pronto como sea conocido por él, cualquier daño o indicio de algo que pueda afectar EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, y será responsable por su negligencia en el

cumplimiento de esta obligación. EL ARRENDATARIO es responsable del

deterioro o pérdida que por su culpa sufriere la cosa arrendada y en caso de

incendio deberá reparar los daños a terceros y reconstruir dicho inmueble de la

misma forma en que estaba anteriormente tal como lo establece los artículos 1597

y 1598 del Código Civil.

CLAUSULA SEPTIMA: NO RESPONSABILIDAD DE EL ARRENDADOR POR

PERDIDAS, DAÑOS ETC: EL ARRENDADOR no será responsable, en ningún

caso, por los daños y perjuicios, pérdidas o robos de equipos, dinero, valores,

mercancías, artículos o cualquiera clase de bienes, que pudiere sufrir EL

ARRENDATARIO en EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS. Tampoco será responsable

EL ARRENDADOR con motivo de inundaciones, ya sea por lluvia, por

desbordamiento de quebradas, ríos, etc., por rotura de algún tubo o conducto de

aguas blancas o negras; ni tampoco en caso de incendio, terremoto o temblor. EL

ARRENDADOR no se hace responsable por los daños y perjuicios que pudiere

sufrir EL ARRENDATARIO o las personas que usen EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS

por concepto de ruina o incendio de los mismos.

CLAUSULA OCTAVA: CAMBIOS Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO no podrá

hacer por su cuenta, remodelaciones, modificaciones, alteraciones ni mejoras de

ningún género en EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, sin el consentimiento expreso,

previo y por escrito, de EL ARRENDADOR. En todo caso, a la terminación del

contrato, las remodelaciones y mejoras quedarán en beneficio de EL

ARRENDADOR sin que EL ARRENDATARIO pueda reclamar indemnización

alguna. No obstante lo anterior, si EL ARRENDADOR lo prefiere, podrá exigir a

EL ARRENDATARIO que devuelva EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS en la misma

forma y condiciones en que los recibió, pudiendo efectuar EL ARRENDADOR los

trabajos que se requieran y EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la factura

correspondiente a su presentación.

CLAUSULA NOVENA: INSPECCION EL ARRENDATARIO acepta y permite la

inspección de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS por EL ARRENDADOR o sus

representantes, obligándose a dar a estos fines, las facilidades que le sean

requeridas.

CLAUSULA DECIMA: OTROS SERVICIOS: EL ARRENDATARIO, se obliga a

pagar los servicios de agua, electricidad, gas, aseo urbano, teléfono y cualquier

otro servicio incorporado a EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS o que, de alguna forma

el servicio sea usado por EL ARRENDATARIO, para lo cual se obliga a pagar

puntualmente los recibos, facturas o comprobantes, por los servicios aludidos en la

oportunidad que fijare el Organismo Público o la persona natural o jurídica que los

preste. EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a EL ARRENDADOR, cada

noventa (90) días las copias fotostáticas de dichos recibos o facturas debidamente

pagados.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: MORA. Por la dilación o tardanza en el pago de

las obligaciones derivadas de este contrato EL ARRENDADOR podrá cobrar

intereses moratorios a la rata del doce por ciento (12%) anual.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO

Son causas de resolución de este contrato, las siguientes:

1.- Si EL ARRENDATARIO, incumpliere cualquiera de las obligaciones

contraídas en este contrato, o previstas en la Ley.

2.- Si EL ARRENDATARIO no pagare la pensión de arrendamiento a su

vencimiento.

3.-Si EL ARRENDATARIO sufriere medida judicial, preventiva o ejecutiva

contra cualquiera de sus bienes, que no sea suspendida en el transcurso de

siete (07) días, o si estuviera en estado de suspensión de pagos, aún en

caso de que esto no conste mediante resolución judicial, o si se solicitare

ante los tribunales o se decretare su estado de atraso o quiebra.

4.-Si EL ARRENDATARIO cediere o traspasare la mayoría de sus bienes a

sus acreedores y quedare en estado de insolvencia a juicio de EL

ARRENDADOR.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: RECIBO DE NOTIFICACION: Ambas partes

convienen expresamente que toda notificación que entre ellas se dirijan, podrá ser

practicadas válidamente por uno cualquiera de los siguientes medios:

a.- Personalmente mediante carta entregada a mano con acuse de recibo.

b.- Notificación Judicial: a EL ARRENDADOR, en su persona o la de su

representante legal, y a EL ARRENDATARIO en su persona, o la de su

cónyuge, o la de cualquier persona mayor de edad que se encontraré en EL

INMUEBLE al momento de practicar la notificación.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: SUPUESTO DE EXPROPIACION: Queda

expresamente convenido entre las partes contratantes, que si en razón de los

trabajos u obras de urbanismo EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS objeto de este

contrato queda afectado por decreto de expropiación, por causa de utilidad pública

o social, en cualquier Oficina Gubernamental creada o que se creare, aún cuando

sean los denominados Organismos Autónomos que dependan de aquella y que se

afectare por dichas obras, directa o indirectamente EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS

objeto de este contrato, y sus propietarios se vieren obligados a enajenar, derribar

o disponer de cualquier forma de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, EL

ARRENDADOR no estar obligado a indemnizar en ninguna forma a EL

ARRENDATARIO, y este desocupará EL INMUEBLE y cancelará el canon de

arrendamiento solamente hasta el día en que entregue EL INMUEBLE Y SUS

ANEXOS totalmente desocupado, cuando dicha desocupación ocurra antes del

vencimiento del presente contrato y por las causas contempladas en la presente

cláusula.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: CONTRATO UNICO. EL ARRENDADOR no

asume ninguna obligación que no esté convenida de manera expresa en el

presente contrato, el cual sustituye todo compromiso verbal o escrito contraído

anteriormente por las partes con este mismo objeto. Las modificaciones al

presente contrato sólo sean válidas cuando sean convenidas por escrito entre

ambas partes.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL. Al vencimiento del presente

contrato o de alguna de sus prórrogas, EL ARRENDATARIO deberá entregar las

llaves de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS el primer día hábil después de la fecha de

terminación del mismo a EL ARRENDADOR o a la persona que esta designe al

efecto. Dichas llaves deberán ser entregadas en EL INMUEBLE para los fines de su

inspección, para lo cual se levantará un acta que suscribirán ambas partes, donde

se dejará constancia de las condiciones de mantenimiento y conservación en que

EL ARRENDATARIO lo entrega. Queda entendido que la mora de EL

ARRENDATARIO, en la entrega de EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, dará lugar al

pago de los días de dicha mora, los cuales cancelará a LA ARRENDADORA a razón

de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_) diarios, sin que esto implique prórroga o

tácita reconducción del arrendamiento. EL ARRENDADOR se reserva el derecho a

reclamar a EL ARRENDATARIO o a su fiador, cualquier desperfecto o daño que

observe en EL INMUEBLE Y SUS ANEXOS, hasta después de quince (15) días de

haberlo recibido.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: GASTOS. Todos los gastos que ocasione este

contrato, hasta su definitiva terminación, así como los de cobranza judicial o

extrajudicial, incluidos honorarios de abogados, serán por la exclusiva cuenta de

EL ARRENDATARIO, así mismo serán por cuenta de EL ARRENDATARIO

todos los gastos y costos de cualquier procedimiento de desalojo u otros en su

contra.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: GARANTIA. EL ARRENDATARIO, entrega es

este a EL ARRENDADOR las siguientes cantidades de dinero: la cantidad de

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ BOLIVARES (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) para garantizar el

pago de las mensualidades de arrendamiento, el estado físico del inmueble, los

bienes identificados en el inventario y las solvencias de todos los servicios

prestados al inmueble y la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ BOLIVARES Bs.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) para garantizar el pago de las facturas por consumo de las líneas

telefónicas instaladas en el inmueble, y muy especialmente la conservación del

servicio de las mencionadas líneas.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: DOMICILIO Para todos los efectos de este

contrato, sus derivados y consecuencias, las partes eligen como domicilio especial

a la ciudad de Caracas a la Jurisdicción de cuyos Tribunales declaran

expresamente someterse.

Se hacen dos (02) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto. Caracas, \_ de

\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.-

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO