**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Entre nosotros, **Gerardo Montero Martínez**, Contador Público Autorizado, mayor de edad, casado una vez, portador de la cédula de identidad 3-0288-0821, vecino de San José, Curridabat, Urbanización la Troja y **Luis Guillermo Ledezma Gairaud,** mayor, casado, médico, vecino de San José, portador de la cedula de identidad 1-0834-0206 en adelante denominado el arrendante y arrendatario respectivamente, convenimos en celebrar el presente contrato de alquiler de vivienda, el cual se regirá por las siguientes claúsulas, por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las normas vigentes que regulen la materia:

**PRIMERA:** El arrendante es dueño de un inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, Cantón Primero, San José , Distrito sexto, San Francisco de Dos Ríos, matrícula de folio real número ciento cincuenta y seis mil quinientos veintisiete-F-cero-cero- y tiene una medida de sesenta y dos metros con cincuenta decímetros metros cuadrados. Condominio Vistas del Boulevard, planta baja, apartamento número 3.

**SEGUNDA:** Acepta y entiende el arrendatario el reglamento y normas del condominio mencionado en el apartado anterior.

**TERCERA:** En este acto el propietario da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta, el inmueble antes descrito con las condiciones que se establecen en las cláusulas siguientes.

**CUARTA:** El plazo de este contrato es de dos años como mínimo a partir del día …….. de …… del año ……… (*El contrato se prorrogará en forma automática de conformidad con lo que establece el artículo setenta y uno de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, su voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente*.*La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato*). Sin perjuicio de la prórroga tácita que pueda operar, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

**QUINTA:** Acepta el arrendatario que de no cumplirse con la cláusula anterior (no cumplir con los dos años de arrendamiento del inmueble) se deberá indemnizar al arrendante con la suma de cuatrocientos cincuenta mil colones exactos (₵ 450000)

**SEXTA:** El precio mensual del arrendamiento es la suma de cuatrocientos cincuenta mil colones exactos (₵ 450000). Y deberá ser cancelado sin excepción los días 2 de cada mes. Dicha mensualidad por motivo de alquiler del inmueble deberá realizarse mediante depósito bancario a la siguiente cuenta 200-01-078-0262287-7 del Banco Nacional de Costa Rica ( BNCR).

**SÉPTIMA:** Acepta el Arrendatario girar a la cuenta de la cláusula anterior a manera de depósito y por adelantado la suma de cuatrocientos cincuenta mil colones exactos (₵ 450000)

**OCTAVA:** El arrendatario alquila, con el exclusivo propósito de destinar el inmueble única y exclusivamente para vivienda. No podrá variar ese destino sin el consentimiento previo y escrito del propietario. Cualquier variación del destino se considerará una grave violación de este contrato.

**NOVENA:** El arrendatario recibe el inmueble, en su estado actual y a su entera satisfacción y se obliga a restituirlo al propietario, inmediatamente que venza el plazo de este contrato, en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo por el desgaste natural producido por su uso racional.

**DÉCIMA:** Es de conocimiento del arrendatario que el inmueble se recibe con puertas de baño de vidrio, cortinas, persianas verticales de tela totalmente nuevas y en perfecto estado.

**UNDÉCIMA:** El mantenimiento de las áreas comunes (gimnasio, área social, etc) está implícito en el pago de la mensualidad.

**DUODÉCIMA:** EL ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del propietario, ceder, gravar, enajenar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento previo y escrito del propietario, subarrendar, en todo o en parte.

**DÉCIMA TERCERA:** Correrá por cuenta del ARRENDATARIO el pago del servicio de corriente eléctrica, agua, servicio de internet, cable, patentes, permisos y cualquier suma que sea necesaria para la operación del inmueble.

**DÉCIMA CUARTA:** En caso de que EL ARRENDATARIO quisiera instalar en el inmueble o local uno o varios aparatos telefónicos, será exclusivamente responsable del pago de las facturas correspondientes.

**DÉCIMA QUINTA:** El propietario pagará los impuestos municipales y territoriales que correspondan.

**DÉCIMA SEXTA:** Todas las reparaciones que haya que hacer, incluyendo la reposición de vidrios y cristales, serán efectuadas por cuenta del INQUILINO.

**DECIMO SÉTIMO:** El ARRENDATARIO no podrá, sin el permiso previo y escrito del propietario, introducir modificaciones capaces de alterar o modificar la estructura de lugar.

**DECIMO OCTAVO:** Las mejoras de cualquier clase que EL ARRENDATARIO introduzca, con o sin el consentimiento del propietario, quedarán a beneficio del inmueble, a la terminación del contrato, sin que el propietario, tenga que pagar suma alguna por ellas. No obstante lo anterior, si el propietario, notificare por escrito al ARRENDATARIO sobre la necesidad de remover tales mejoras, por lo menos treinta días antes de la terminación del contrato, este deberá efectuar esos trabajos por su propia cuenta, antes de entregar el inmueble, procediendo a restaurarlo hasta dejarlo en la misma condición en que lo recibió.

**DECIMO NOVENO:** EL ARRENDATARIO no podrá instalar o pintar rótulos sin el permiso previo y escrito del propietario.

**VIGÉSIMA:** El propietario, no asume responsabilidad civil por los accidentes de cualquier naturaleza que ocurran en el interior del lugar, cualquiera que haya sido la causa productora de ellos. ***(Para el caso de alquiler de un local comercial, se pueden agregar las siguientes cláusulas)***EL ARRENDATARIO será el único responsable de la operación comercial de (local) por lo que le corresponderá responder civil y penalmente de cualquier tipo de actos o accidentes que se produzca en virtud de su operación. Asimismo, corresponde a EL ARRENDATARIO la obtención de todos los permisos y patentes que la ley exija para la operación de ese tipo de establecimientos.

**VIGESIMA PRIMERA:** El propietario no responderá, en forma alguna por daños, hurtos o robos que terceras personas de EL INQUILINO pudieran hacerle.

**VIGESIMA SEGUNDA:** El presente contrato termina y el propietario tendrá el derecho de pedir, en la vía del desahucio, la inmediata desocupación de (local), en cualquiera de los casos que señala la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; y, por haber incumplido EL ARRENDATARIO, en cualquier forma, con alguna de las obligaciones que le impone el presente contrato.

**VIGESIMA TERCERA:** El INQUILINO no podrá reclamar ningún derecho de llave en su beneficio.

**VIGESIMA CUARTA:** Cualquier concesión que el propietario hiciere al ARRENDATARIO, en relación con el cumplimiento de sus obligaciones, deberá interpretarse como una mera tolerancia de su parte, y no constituirá modificación tácita de este contrato. En consecuencia, el propietario, podrá exigir el cumplimiento de esas obligaciones, en la forma aquí estipulada, y ninguna concesión eventual podrá ser invocada contra una posible acción de desahucio, ni impedirá su procedencia.

**VIGESIMA QUINTA:** Para la ejecución e interpretación de este contrato, las partes señalan como domicilio la ciudad donde se ubica el inmueble.

**VIGESIMA SEXTA:** Los honorarios y gastos de este contrato serán cubiertos en su totalidad por el arrendatario.

**VIGÉSIMA SÉTIMA:** Se estima este contrato en la suma de treinta mil colones colones (₵ 30000). En este acto el ARRENDATARIO hace un depósito equivalente a cuatrocientos cincuenta mil colones (₵450000) que el propietario recibe de conformidad y del cual podrá deducir cualquiera suma que EL ARRENDATARIO le quedare debiendo, al finalizar este contrato. El saldo, junto con los comprobantes respectivos, los reintegrará al ARRENDATARIO días después de que este contrato termine. Estando de acuerdo, lo aprobamos y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las .. horas del … de …. del año 2017

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ARRENDANTE                           ARRENDATARIO