

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 pérdida 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 sufiere 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 pudiese 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 pudiese 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** sufiere 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** cedere 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 encontrará 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