CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON ALLANAMIENTO A FUTURO

Conste por el presente documento que se extiende por triplicado y bajo un mismo tenor, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON ALLANAMIENTO A FUTURO, que celebran de una parte ……, identificado con DNI N°……, señalando como domicilio para los efectos de este contrato en ……..Nº …….distrito de ……provincia de ……departamento de ……..con correo electrónico…… y WhatsApp en el teléfono N°……,a quien en adelante se les denominará simplemente **"EL ARRENDOR";** y de la otra parte ……., identificado con DNI N°……, señalando como domicilio para los efectos de este contrato en ……Nº…….. distrito de ……..provincia de ……..departamento de …….con correo electrónico…….. y WhatsApp en teléfono N°…… a quien en adelante se les denominará simplemente **"EL ARRENDATARIO"**, bajo los términos y condiciones siguientes:

Primero: **"EL ARRENDADOR"** es propietario del inmueble ubicado en …….. Nº…., distrito de …….provincia de ……..departamento de …..,dominio que corre inscrito en la Partida N°……..…., del registro de propiedad inmueble de ……., Zona registral ……, sede ……. los que para efectos del presente contrato se les denominará en adelante **"EL INMUEBLE".**

Segundo: Por el presente contrato, **"EL ARRENDADOR"** cede en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble descrito en la cláusula precedente, para destinarlos a uso de ……, el uso del inmueble para fines distintos al pactado en el presente contrato será causal de resolución del mismo.

Tercero: El plazo de duración acordado para el presente contrato es de …. (….) años, que empezará a regir a partir del día …. de …… del 20… y vencerá indefectiblemente el día ….. de …… del 20…

Este contrato podrá se renovado por acuerdo entre las partes, por un nuevo periodo de tiempo, mediante adenda, la misma que deberá ser materia de renovación de registro ante el Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario de la sede de Huánuco.

Las partes pactan que, de no existir renovación, no resulta de aplicación el artículo 1700 del código civil, sino que las partes establecen que al vencimiento del plazo sin renovación el contrato queda resuelto de pleno derecho y **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el inmueble en la fecha de vencimiento del plazo del contrato, sin mas dilación de tiempo.

En el supuesto de que **"EL ARRENDATARIO"** no entregue el inmueble al vencimiento del plazo, **"EL ARRENDADOR"** le remitirá una carta notarial, por la cual le requerirá la entrega del inmueble dentro de un plazo mínimo de tres días; en caso **"EL ARRENDATARIO"** no entregue el inmueble dentro del plazo otorgado, **"EL ARRENDADOR"** podrá demandar desalojo por causal de vencimiento de plazo y será de aplicación la cláusula de Allanamiento a Futuro de **"EL ARRENDATARIO"** para restitución del inmueble por causal de vencimiento de plazo de contrato, pactada expresamente en la cláusula Décimo Segunda

del presente contrato; conjuntamente con la interposición de demanda **“EL ARRENDADOR”** podrán solicitar las medidas cautelares que establezca el reglamento arbitral del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario, el mismo que consta en documento aparte y que es suscrito por ambas partes.

Cuarto: El inmueble se entregan a la firma del presente documento, el estado de los mismos se detalla en inventario fotográfico, que forma parte integrante del presente contrato que acredita el estado de conservación de los inmuebles al momento de la entrega, debiendo devolverse en el mismo estado, salvo el desgaste por el uso regular de los bienes. El archivo de fotos deberá ser remitido a la página Web del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario para el registro respectivo.

También se podrá realizar inventario por escrito, el cual deberá estar suscrito por las partes y formará parte integrante del presente contrato.

En caso no se llegue a confeccionar inventario alguno, esto no genera la nulidad del presente contrato.

Las partes acuerdan que no se podrán introducir mejoras en los inmuebles sin autorización expresa y por escrito de **“EL ARRENDADOR**”, de realizarse alguna mejora ésta quedará en beneficio de **“EL ARRENDADOR”** sin derecho a reembolso alguno, salvo pacto en contrario.

Quinto: Las partes acuerdan que el monto de la renta pactada asciende a la suma de …… (…….. Y 00/100 ……) mensuales, cantidad que podrá ser pagada directamente en la cuenta bancaria de **“EL ARRENDADOR”** en caso de modificación se deberá poner en conocimiento previamente a **“EL ARRENDATARIO”** con una anticipación no menor de tres días útiles al vencimiento del pago, excepcionalmente **“EL ARRENDATARIO”** podrá pagar la renta en el domicilio de **“EL ARRENDADOR”** consignado en la introducción del presente contrato.

La renta se pagará por estricto adelanto los días 01 (primero) de cada mes, en caso de que el día de pago sea feriado o no laborable, el pago se deberá realizar el primer día útil siguiente.

Las partes declaran que siendo que se suscribe el contrato el día …. de …… del 20.., **“EL ARRENDATARIO”** paga en este acto los … (…….) días restantes para completar el mes; así como también paga en el presente acto la renta de primer mes que se computa del 01 de …… del 20…, hasta el …. de ……. del ….. 20.. .

La constancia de recepción del pago de la renta es la firma de las partes puestas al pie del presente documento.

En consecuencia la renta siempre deberá ser pagada el día primero de cada mes.

El recibo de pago será remitido vía correo electrónico o WhatsApp ambos consignados en la introducción de este contrato.

La falta de pago oportuna del pago de renta mensual será causal de resolución automática del presente contrato al amparo del artículo 1430 del código civil.

En caso no se realice el pago oportuno de la renta **"EL ARRENDADOR"** remitirá el requerimiento notarial a **"EL ARRENDATARIO"** requiriéndole el pago de la renta y la devolución del inmueble, otorgándole un plazo mínimo de tres días para el cumplimiento de ambos requerimientos, lo que realizaran vía carta notarial.

Una vez efectuada esta notificación por conducto notarial, opera la resolución automática de este contrato al amparo del artículo 1430 del código civil.

En caso **"EL ARRENDATARIO"** pague dentro del plazo previsto en la comunicación enviada por conducto notarial, no se tendrá por resuelto el contrato y podrá continuar en posesión del inmueble.

En caso se venza el plazo de tres días y no cumpla con el pago de la renta requerida, se tendrá por resuelto el contrato de pleno derecho y deberá entregar el inmueble dentro de 24 horas adicionales, sin necesidad de nueva remisión de requerimiento notarial, como una clausula resolutoria expresa al amparo del artículo 1430 del código civil.

En caso no se cumpla con el pago de renta o la entrega del inmueble, **"EL ARRENDADOR"** podrá demandar el desalojo y obligación de dar suma de dinero de los montos de la renta no pagados, pudiendo incluir además del cobro de arriendos, el pago de servicios, la cuota de mantenimiento, los tributos que son de cargo de **"EL ARRENDATARIO"**, las penalidades y toda obligación no pagada sin reserva ni limitación alguna.

En este caso será de aplicación la cláusula de Allanamiento a Futuro de **"EL ARRENDARARIO"** para restitución del inmueble por causal de falta de pago de renta, pactada expresamente en la cláusula Décimo Segunda del presente contrato; conjuntamente con la interposición de la demanda **"EL ARRENDADOR"** podrá solicitar las medidas cautelares que establezca el reglamento arbitral del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario sede de Huánuco.

<u>Sexto:</u> **"EL ARRENDATARIO"** no podrá ceder ni subarrendar, total ni parcialmente el inmueble materia de este contrato, ni ceder su posición contractual, bajo causal de resolución automática del presente contrato, de acuerdo al artículo 1430 del código civil, siendo **"EL ARRENDATARIO"** responsable de todos los daños y perjuicios producidos por este tercero y por las consecuencias que se produzcan por este hecho; así mismo está obligado a defender la posesión de posibles terceros que pretendan violentar la misma; sin embargo en el caso de que sean privados de la posesión parcial o total del inmueble por terceros, deberán informar en forma inmediata a **"EL ARRENDADOR"** de la violación de la

posesión de la cual habría sido víctima, a fin de realizar las denuncias penales correspondientes.

"EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de efectuar visitas en forma periódica a fin de verificar el correcto uso de los inmuebles, previa coordinación con **"EL ARRENDATARIO"** con un plazo previo de 10 días, **"EL ARRENDATARIO"** no podrá negarse a esta inspección.

Séptimo: En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** decidiera poner fin al contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del plazo acordado en este contrato, deberá comunicar por medio de una carta notarial a **"EL ARRENDADOR"** con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios.

En este caso de ruptura del contrato antes del vencimiento del plazo, **"EL ARRENDATARIO"** perderá a favor de **"EL ARRENDADOR"**, el equivalente a un mes de renta, que se descontará de la suma entregada en calidad de depósito en garantía estipulada en la cláusula Décimo Primera del presente contrato por concepto de Lucro Cesante.

Octavo: Vencido el plazo de acuerdo a lo previsto en la cláusula tercera, o si el contrato se resolviera por las causales estipuladas en este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el inmueble sin necesidad de acción alguna, si se incumpliese con la devolución del inmueble, pagará por concepto de penalidad diaria la suma de …….. (…….. Y 00/100 ……), suma que se devengará hasta la efectiva devolución del inmueble total del inmueble.

Noveno: Corresponde a **"EL ARRENDATARIO"** el pago puntual por los consumos en los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable y árbitros, así como otros suministros en beneficio del inmueble; en caso de departamentos u otras unidades inmobiliarias sujetas a reglamentos internos de propiedad horizontal también se obligan a pagar el pago de cuotas de mantenimiento.

Décimo: A partir de la firma del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** asumirá el costo de reparaciones y/o reposiciones a realizar en el inmueble materia de este contrato de arrendamiento, originados por el desgaste del uso normal del inmueble o por casos atribuibles a negligencia de **"EL ARRENDATARIO"**, en caso de que las reparaciones sean por defectos en la estructura, cañerías, cableado, del inmueble, los costos de reparación serán de cargo y cuenta de **"EL ARRENDADOR"**.

En caso que **"EL ARRENDADOR"** no cumpla con realizar las reparaciones a su cargo en un plazo de 48 horas, **"EL ARRENDATARIO"** las podrá ejecutar y descontar de la renta acreditando con un documento tributario como la boleta o factura correspondiente.

Décimo Primero: A la firma del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** hace entrega a **"EL ARRENDADOR"** de la suma de ……. (…….. Y 00/100 …….), equivalente a 02 (dos) meses de renta en calidad de deposito en garantía del cumplimiento

de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, esta suma podrá ser aplicada a cualquier deuda que se devengue del presente contrato y será devuelta a la finalización del presente contrato y entrega del inmueble, sin que genere intereses, previa comprobación de no existir adeudo alguno a cargo de **"EL ARRENDATARIO",** en todo caso se descontará cualquier deuda y se entregará el remanente a **"EL ARRENDATARIO"** si lo hubiere.

Décimo Segundo: **"EL ARRENDATARIO"** declara que se somete expresamente a la cláusula de allanamiento a futuro para restitución de inmueble, por las causales de conclusión del contrato por vencimiento del plazo o por resolución de contrato por falta de pago de la renta de acuerdo a lo previsto en el presente contrato y en virtud en el Artículo 1698 del Código Civil.

En caso de cumplirse cualquiera de las causales **"EL ARRENDATARIO"** deberá desocupar y restituir inmediatamente la posesión de el inmueble a **"EL ARRENDADOR"**, caso contrario se podrá interponer proceso de desalojo por estas causales en vía arbitral, de acuerdo a lo establecido en el reglamento arbitral del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario sede de Huánuco.

Ambas partes declaran expresamente, que se someten al reglamento arbitral del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario Sede de Huánuco, el cual declaran conocer y suscriben legalizando su firma en la última hoja en señal de conformidad.

En tal virtud aceptan expresamente que ante una demanda por cualquiera de las causales contempladas en la presente clausula y en este contrato, se podrá solicitar y otorgar entre otras, la medida cautelar de lanzamiento anticipado sin necesidad de que el inmueble este desocupado.

Asimismo, se establece que en caso de futuras modificaciones al reglamento arbitral, será aplicable el reglamento vigente a la fecha de presentación de la demanda.

Décimo Tercero: Las partes ratifican que el domicilio, correo electrónico y WhatsApp son los consignados en el presente documento, pudiendo notificarse valida e indistintamente en cualquiera de ellos, en caso de modificarse cualquiera de dichos domicilios se deberá notificar del cambio previamente a la otra parte mediante carta notarial, con una anticipación no menor de tres días útiles.

Ambas partes pactan que en el caso de que surjan controversias entre las mismas sobre asuntos materia del presente contrato, incluidas las referidas a su nulidad, invalidez, resolución por incumplimiento del mismo y/o vencimiento de plazo, se someten a arbitraje de conciencia mediante árbitro único.

El nombramiento del árbitro único será realizado de acuerdo a lo estipulado por el Reglamento Arbitral del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario Sede de Huánuco.

Por medio del presente contrato, ambas las partes otorgan facultades de ejecución de laudo al árbitro a nombrarse, que es un árbitro único y de conciencia designado por el Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario Sede Huánuco, conforme a lo estipulado por su Reglamento Arbitral.

Las partes dejan constancia, que cumplen con legalizar sus firmas en el presente contrato y que proceden a cumplir los requisitos de acceso y registro ante el Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario Sede de Huánuco, pudiendo cualquiera de las dos partes presentar los documentos correspondientes para el debido registro.

En ……..a los ……días del mes de ……de 20……..

“EL ARRENDADOR” “EL ARRENDATARIO”