

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL CON ALLANAMIENTO A FUTURO

Conste por el presente documento el Contrato de Arrendamiento Comercial que celebran, de una parte, _____, identificado con DNI N.º _____, con domicilio en _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____, en calidad de propietario del inmueble inscrito en la Partida Registral N.º _____ del Registro de Predios correspondiente, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDADOR;

y, de la otra parte, _____, identificado con DNI N.º _____ y/o RUC N.º _____, con domicilio en _____, (en caso de persona jurídica:) debidamente representado por _____, identificado con DNI N.º _____, conforme a la vigencia de poder inscrita en la Partida Electrónica N.º _____ del Registro de Personas Jurídicas correspondiente, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDATARIO; en los términos siguientes:

PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

EL ARRENDADOR da en arrendamiento el inmueble ubicado en _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____, exclusivamente para uso comercial, destinado única y exclusivamente al giro de _____.

EL ARRENDATARIO declara haber inspeccionado previamente el inmueble, conocer su estado físico, condiciones técnicas y características estructurales, y recibirlo a su entera satisfacción, considerándolo apto para el desarrollo del giro indicado.

Cualquier modificación del destino comercial o ampliación del giro requerirá autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR. El uso distinto al pactado constituirá incumplimiento esencial del contrato.

SEGUNDA: PLAZO

El presente contrato tiene plazo determinado y cierto, iniciándose el ____ de _____ de _____ y venciendo indefectiblemente el ____ de _____ de _____.

El vencimiento del plazo opera automáticamente en la fecha indicada, sin necesidad de requerimiento previo, intimación judicial ni notarial.

Vencido el plazo, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble de manera inmediata, no existiendo renovación tácita, automática ni reconducción del contrato.

TERCERA: RENTA

La renta mensual asciende a S/ _____ (_____ soles), la cual será pagada por adelantado dentro de los primeros ____ días calendario de cada mes, mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ARRENDADOR.

La obligación de pago es exigible en la fecha pactada, independientemente del uso efectivo del inmueble por parte del ARRENDATARIO, salvo imposibilidad de uso imputable

exclusivamente al ARRENDADOR. La falta de pago total o parcial de la renta en la fecha convenida constituye incumplimiento esencial del contrato.

CUARTA: INTERESES MORATORIOS

En caso de retraso en el pago de la renta o de cualquier obligación dineraria derivada del presente contrato, EL ARRENDATARIO incurrirá automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento previo.

El monto adeudado generará interés moratorio equivalente a la tasa máxima convencional permitida por el Banco Central de Reserva del Perú para operaciones en moneda nacional vigente al momento del incumplimiento, calculado desde el día siguiente al vencimiento hasta la cancelación total de la deuda.

La aplicación de intereses no limita el derecho del ARRENDADOR a resolver el contrato conforme a lo pactado.

QUINTA: IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta de Primera Categoría que grava el arrendamiento corresponde legalmente al ARRENDADOR conforme a la normativa tributaria vigente.

Sin perjuicio de ello, las partes acuerdan que la renta pactada tiene carácter neto a favor del ARRENDADOR, por lo que EL ARRENDATARIO asumirá económicamente el monto equivalente al referido impuesto, calculado conforme a la tasa vigente aplicable sobre la renta mensual pactada, garantizando que el ARRENDADOR perciba íntegramente el monto convenido.

El cumplimiento formal de la obligación tributaria frente a la Administración Tributaria seguirá siendo responsabilidad del ARRENDADOR.

SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN

La falta de pago total o parcial de una renta mensual en la fecha pactada constituye incumplimiento esencial del presente contrato.

Transcurridos ____ días calendario desde el vencimiento sin que se haya efectuado el pago íntegro, EL ARRENDADOR podrá resolver el contrato de pleno derecho conforme al artículo 1430 del Código Civil, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio contractual del ARRENDATARIO.

Las causales específicas previstas en las demás cláusulas del presente contrato serán igualmente consideradas incumplimientos esenciales para efectos de la resolución.

La aceptación de pagos parciales o extemporáneos no implicará novación, prórroga, reconducción ni renuncia al derecho de resolución, ni afectará la facultad del ARRENDADOR de iniciar el procedimiento de restitución conforme a la Ley N.º 30933.

SÉTIMA: GARANTÍA

A la firma del presente contrato, EL ARRENDATARIO entrega la suma de S/ _____ equivalente a ____ meses de renta en calidad de garantía.

Dicha garantía responderá por rentas impagas, intereses moratorios, servicios pendientes, tributos asumidos contractualmente, daños al inmueble distintos al desgaste ordinario por

uso normal, penalidades contractuales, multas administrativas derivadas de la actividad del ARRENDATARIO y gastos razonables derivados de incumplimiento.

EL ARRENDADOR podrá compensar directamente con la garantía cualquier monto adeudado al momento de la restitución del inmueble. El saldo, de existir, será devuelto dentro de un plazo razonable de ____ días calendario contados desde la entrega efectiva del inmueble y verificación de su estado. La garantía no genera intereses ni podrá ser aplicada como pago de las últimas rentas sin autorización expresa del ARRENDADOR.

OCTAVA: ACTA DE ENTREGA E INVENTARIO

El inmueble se entrega conforme a acta de entrega e inventario suscritos por ambas partes, los cuales forman parte integrante del presente contrato.

En ausencia de observaciones consignadas en dicha acta, se presumirá que el inmueble fue recibido en buen estado de conservación y funcionamiento, salvo prueba en contrario.

NOVENA: LICENCIAS Y RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

EL ARRENDATARIO será responsable exclusivo de tramitar y mantener vigente la licencia de funcionamiento, certificados de inspección técnica de seguridad y cualquier otra autorización requerida para el desarrollo de su actividad comercial, asumiendo íntegramente los costos, requisitos y adecuaciones que ello implique.

EL ARRENDATARIO declara conocer la normativa aplicable a su giro comercial y asume la responsabilidad de verificar que la actividad desarrollada sea compatible con la zonificación y disposiciones municipales vigentes, no pudiendo exigir reducción de renta ni resolución contractual por la imposibilidad de obtener o renovar licencias derivada de su propio giro o gestión.

Asimismo, asumirá cualquier multa, sanción, clausura temporal o definitiva derivada de su actividad.

DÉCIMA: SERVICIOS

Serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO los consumos de agua, energía eléctrica, internet, telefonía y cualquier otro servicio utilizado durante la vigencia del contrato, obligándose a cancelarlos íntegramente hasta la fecha efectiva de restitución del inmueble.

EL ARRENDATARIO deberá acreditar, a solicitud del ARRENDADOR, el pago oportuno de dichos servicios.

En caso de existir deudas pendientes al momento de la desocupación, el ARRENDADOR podrá compensarlas con la garantía entregada, sin perjuicio de exigir el saldo correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar, ceder su posición contractual, transferir total o parcialmente el uso o posesión del inmueble, asociarse con terceros para su explotación comercial ni permitir la ocupación permanente por persona distinta a la declarada en el presente contrato, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.

El incumplimiento constituirá incumplimiento esencial del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: INSTALACIONES INDUSTRIALES Y EQUIPOS DE RIESGO

Cuando el giro comercial del ARRENDATARIO requiera el uso de cocinas industriales, hornos, sistemas de gas, balones de GLP, redes internas, maquinaria pesada, equipos eléctricos de alto consumo u otras instalaciones que impliquen riesgo, estas deberán cumplir estrictamente las normas técnicas y de seguridad vigentes, y ser instaladas por personal debidamente calificado cuando la normativa lo exija.

EL ARRENDATARIO será responsable exclusivo del mantenimiento preventivo y correctivo de dichos equipos e instalaciones, así como de los daños materiales o estructurales que pudieran ocasionar al inmueble, salvo vicios estructurales preexistentes debidamente acreditados.

La instalación o modificación de redes fijas requerirá autorización previa y escrita del ARRENDADOR.

Queda prohibido almacenar materiales inflamables, explosivos o peligrosos sin autorización expresa y cumplimiento normativo.

DÉCIMA TERCERA: SEGURO OBLIGATORIO

EL ARRENDATARIO se obliga a contratar y mantener vigente durante toda la relación contractual un seguro contra incendio y responsabilidad civil frente a terceros que cubra daños personales y materiales derivados de su actividad comercial, entregando copia al ARRENDADOR dentro de los ____ días de iniciado el contrato.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR SINIESTROS

En caso de incendio, explosión, fuga de gas, descarga eléctrica, accidente industrial o cualquier otro siniestro vinculado directa o indirectamente con la actividad del ARRENDATARIO, este asumirá la responsabilidad civil, administrativa y penal correspondiente conforme a ley.

Se obliga asimismo a mantener indemne al ARRENDADOR frente a cualquier reclamo o gasto derivado, salvo que el evento provenga de vicio estructural preexistente debidamente acreditado o culpa exclusiva del ARRENDADOR.

DÉCIMA QUINTA: INSPECCIÓN

EL ARRENDADOR podrá inspeccionar el inmueble previa comunicación razonable, en horario adecuado, procurando no interferir innecesariamente con la actividad comercial.

En caso de emergencia o riesgo inminente, podrá ingresar sin previo aviso, comunicando posteriormente las razones.

DÉCIMA SEXTA: PÉRDIDA DE CLIENTELA

La terminación del contrato no generará derecho a indemnización por pérdida de clientela, lucro cesante ni expectativa de continuidad comercial.

DÉCIMA SÉTIMA: OCUPACIÓN INDEBIDA

Vencido el plazo o resuelto el contrato, cualquier permanencia será considerada ocupación indebida y precaria.

El ARRENDATARIO pagará una penalidad equivalente al triple de la renta mensual vigente por cada mes o fracción de permanencia, sin que ello legitime la posesión ni limite el derecho del ARRENDADOR a iniciar acciones legales.

La penalidad tiene carácter compensatorio y no excluye la posibilidad de reclamar daños adicionales debidamente acreditados.

DÉCIMA OCTAVA: ALLANAMIENTO A FUTURO

EL ARRENDATARIO declara, de manera expresa y voluntaria, que se allana a futuro a la restitución del inmueble por vencimiento del plazo o falta de pago.

Autoriza la constatación notarial y acepta el procedimiento previsto en la Ley N.º 30933.

DÉCIMA NOVENA: GASTOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento imputable al ARRENDATARIO que obligue al ARRENDADOR a iniciar acciones notariales, extrajudiciales o judiciales, los gastos razonables y debidamente acreditados podrán ser reclamados conforme a ley.

VIGÉSIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL

Las partes señalan como domicilios los indicados en la introducción. Toda comunicación será válida mientras no se notifique su cambio por escrito.

VIGÉSIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN

Para cualquier controversia derivada del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los jueces del distrito judicial donde se ubica el inmueble.

Firmado en _____, a los ____ días del mes de _____ de _____.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

Firma: _____

Firma: _____

N.º DNI/RUC: _____

N.º DNI: _____