



**Importante:**

Este modelo de contrato de arrendamiento está referido al alquiler de un departamento dentro de un Condominio Residencial para su uso como casa habitación.

La formalidad que debe emplearse para su celebración y la validez de todas sus cláusulas es la del documento privado con firmas legalizadas ante Notario Público. Puede adecuarse para el alquiler de otros tipos de inmuebles.

Ha sido proporcionado a la **Escuela de Formación y Consultoría IURISPERITUS** con fines académicos.

En la cláusula de domicilio se ha precisado que, frente a cualquier controversia, las partes señalan su domicilio procesal en sus casillas electrónicas, pues, actualmente, dichas casillas son de acceso para cualquier ciudadano.

La autoría corresponde al ponente, magistrado **Frank Paul Flores García**, Juez Especializado Civil.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO**

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMAS LEGALIZADAS ANTE NOTARIO PÚBLICO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO QUE CELEBRAN: -----

**MARIO ALZAMORA VALDEZ**, IDENTIFICADO CON DNI N° 04276870, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **EL ARRENDADOR**; Y, -----

**JAVIER VALLE Riestra**, IDENTIFICADO CON DNI N° 05272211, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **EL ARRENDATARIO**; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SEÑALADAS EN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS: -----

**PRIMERA. - INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y REFERENCIAS PRECISAS DE SU UBICACIÓN:** EL ARRENDADOR DECLARA SER PROPIETARIO DEL SIGUIENTE INMUEBLE MATERIA DE ARRENDAMIENTO: -----

1.1 DEPARTAMENTO N° 810, OCTAVO PISO, TORRE B, DEL EDIFICIO RESIDENCIAL GORRIONES II, UBICADO EN LA AVENIDA ALAMEDA LOS GORRIONES 256, URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA, TERCERA ETAPA, DISTRITO DE CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. -----

1.2 ADQUIRIDO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE FECHA VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO OTORGADA ANTE NOTARIO DE LIMA LUIS DANNON BRENDER. -----

EL ARRENDADOR DECLARA QUE EL DEPARTAMENTO FUE ADQUIRIDO COMO BIEN FUTURO POR LO QUE A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO NO CUENTA CON INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE SU INDEPENDIZACIÓN DESPRENDIDA DEL PREDIO MATRIZ INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 14571600 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. -----

EL ARRENDATARIO DECLARA IDENTIFICAR E INDIVIDUALIZAR EL INMUEBLE INDEPENDIENTE DE LA EXISTENCIA O NO DE SU NUMERACIÓN MUNICIPAL EXTERIOR O DE LA INSCRIPCIÓN DE SU INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL. -----

**SEGUNDA. - OBJETO:** POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, EL ARRENDADOR SE OBLIGA A CEDER TEMPORALMENTE EL USO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR A FAVOR DEL ARRENDATARIO PARA SU USO COMO **CASA - HABITACIÓN**, QUEDANDO PROHIBIDO DE OTORGARLE UN USO DIFERENTE. -----

EL INMUEBLE ES UN DEPARTAMENTO DE ESTRENO QUE CUENTA CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES: SALA - COMEDOR; COCINA - LAVANDERÍA; DOS BAÑOS; HABITACIÓN PRINCIPAL QUE INCLUYE UNO DE LOS BAÑOS; Y, DOS HABITACIONES SECUNDARIAS. -----

TODOS LOS AMBIENTES CUENTAN CON VENTANAS DE VIDRIOS CORREDIZAS; LA COCINA CON MUEBLES ALTOS Y BAJOS; Y LAS HABITACIONES CON CLOSETS DE MELAMINA EMPOTRADOS. LA LAVANDERÍA CUENTA CON UNA TERMA ELÉCTRICA INSTALADA. -----



**TERCERA. - PLAZO:** EL PLAZO DE DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DE **UN AÑO** CONTADO A PARTIR DEL DÍA **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS** HASTA EL DÍA **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS**, FECHA EN LA QUE EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A DESOCUPARLO Y DEVOLVERLO EN SU TOTALIDAD AL ARRENDADOR, SIN MÁS DETERIORO QUE EL PRODUCIDO POR EL USO DILIGENTE DEL MISMO. -----

**CUARTA. - DE LA RENTA Y LA CUENTA DE ABONO:** LA RENTA MENSUAL PACTADA DE COMUN ACUERDO ES LA SUMA DE **MIL QUINIENTOS SOLES (S/ 1,500.00)**, LA QUE DEBERÁ SER PAGADA EN FORMA ADELANTADA, LOS DÍAS **CINCO DE CADA MES**, MEDIANTE ABONO EN LA SIGUIENTE CUENTA: -----

TITULAR DE LA CUENTA	MARIO ALZAMORA VALDÉZ
ENTIDAD BANCARIA	BANCO PICHINCHA
TIPO DE CUENTA	CUENTA DE AHORRO SOLES
NÚMERO DE CUENTA	5621204733
CÓDIGO DE CUENTA INTERBANCARIO	00901020562120473306

EL ARRENDADOR DECLARA QUE A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, HA RECIBO DEL ARRENDATARIO EL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE AL PRIMER MES, MEDIANTE ABONO EN LA CUENTA LA CUENTA BANCARIA DESCRITA PRECEDENTEMENTE. -----

LA MODIFICACIÓN DE LA CUENTA DE ABONO DEBE SER INFORMADA POR **EL ARRENDADOR A EL ARRENDATARIO** MEDIANTE COMUNICACIÓN INDUBITABLE. MIENTRAS NO SE EFECTÚE DICHA COMUNICACIÓN LOS PAGOS REALIZADOS EN LA CUENTA PRIMIGENIA SON CONSIDERADOS VÁLIDOS. -----

LA RENTA PACTADA NO INCLUYE EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS SUMINISTRADOS EN BENEFICIO DEL BIEN NI LA CUOTA DE MANTENIMIENTO POR GASTOS COMUNES DEL CONDOMINIO, LAS QUE SON DE OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEXTA. -----

**QUINTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** EL ARRENDADOR SE OBLIGA A ENTREGAR Y MANTENER EN EL USO DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO DURANTE EL PLAZO DEL CONTRATO Y A EFECTUAR LAS REPARACIONES NECESARIAS, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 1678 AL 1680 DEL CÓDIGO CIVIL. -

POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, **EL ARRENDATARIO** DECLARA RECIBIR DEL ARRENDADOR EL DEPARTAMENTO COMPLETAMENTE DESOCUPADO, ASÍ COMO LAS LLAVES DE LA PUERTA PRINCIPAL, DE LAS TRES HABITACIONES Y DE LA COCINA - LAVANDERÍA A SU ENTERA SATISFACCIÓN, QUEDANDO EN POSESIÓN DEL MISMO. -----

**SEXTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO ASUME LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES: -----

- I) A PAGAR LA RENTA EN LA OPORTUNIDAD Y FORMA CONVENIDAS; -----
- II) A PAGAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS SUMINISTRADOS EN BENEFICIO DEL DEPARTAMENTO: AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS NATURAL. LOS OTROS SERVICIOS QUE SEAN CONTRATADOS DIRECTAMENTE POR EL ARRENDATARIO COMO TELÉFONO E INTERNET FIJO, TELEVISIÓN POR



- CABLE U OTROS DE CARÁCTER ACCESORIO DEBERÁN SER CANCELADOS Y RETIRADOS EN LA OPORTUNIDAD DE LA DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.
- III) A PAGAR LA CUOTA DE MANTENIMIENTO POR LOS GASTOS COMUNES DEL CONDOMINIO. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL ARRENDADOR QUEDA FACULTADO A IMPUTAR LOS ABONOS REALIZADOS POR EL ARRENDATARIO EN LA CUENTA BANCARIA EMPLEADA PARA EL PAGO DE LA RENTA AL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE DICHO CONCEPTO, QUEDANDO EL ARRENDATARIO OBLIGADO AL PAGO DE LA RENTA O DE SU REINTEGRO DENTRO DEL PLAZO DE TRES DÍAS DE OCURRIDO ELLO. -----
  - IV) A NO INTRODUCIR CAMBIOS NI MODIFICACIONES EN EL DEPARTAMENTO SIN AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR, SALVO AQUELLAS QUE CORRESPONDAN POR EL USO ORDINARIO DEL INMUEBLE, LAS MISMAS QUE PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DEPARTAMENTO DEBERÁN SER REPARADAS A COSTO DEL ARRENDATARIO; -----
  - V) A USAR EL INMUEBLE PARA EL FIN CONVENIDO Y A NO SUBARRENDARLO TOTAL O PARCIALMENTE NI CEDER EL CONTRATO; -----
  - VI) A CUMPLIR Y RESPETAR EL REGLAMENTO INTERNO Y NORMAS DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO. -----
  - VII) A DEVOLVER EL DEPARTAMENTO EN LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O DE LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR CUALQUIER OTRA CAUSA, SIN MAS DETERIORO QUE EL USO ORDINARIO Y DILIGENTE DEL MISMO, ASUMIENDO CUALQUIER COSTO DE REPARACIÓN. -----
  - VIII) LAS DEMÁS OBLIGACIONES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 1681 Y 1682 DEL CÓDIGO CIVIL. -----

**SÉPTIMA. - GARANTÍA:** AL MOMENTO DE SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO EL ARRENDATARIO ENTREGA AL ARRENDADOR LA SUMA DE **MIL QUINIENTOS SOLES (S/ 1,500.00)**, ABONADA EN LA CUENTA BANCARIA DESCRITA PRECEDENTEMENTE, EN CALIDAD DE DEPÓSITO, POR **CONCEPTO DE GARANTÍA**, LA QUE NO DEVENGARÁ INTERÉS ALGUNO Y SERVIRÁ PARA CUBIR EL COSTO DE REPARACIÓN POR LOS EVENTUALES DAÑOS Y DETERIOROS OCASIONADOS EN EL INMUEBLE Y/O IMPUTARSE A LAS DEMÁS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL ARRENDATARIO EN EL CONTRATO. EN CASO DE NO EXISTIR DAÑOS NI DEUDAS PENDIENTES DE PAGO EN LA OPORTUNIDAD DE LA DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE, EL ALUDIDO IMPORTE SERÁ DEVUELTO AL ARRENDATARIO. -----

**OCTAVA. - VENCIMIENTO DEL PLAZO Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** AL FINALIZAR EL PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO Y EN CASO NO HAYA SIDO RENOVADO CON UNA ANTICIPACIÓN DE **TREINTA DÍAS**, EL ARRENDATARIO QUEDA OBLIGADO A DEVOLVER EL INMUEBLE AL ARRENDADOR COMPLETAMENTE DESOCUPADO EN CONDICIONES SIMILARES A LAS QUE LE FUE ENTREGADA SIN MAS DETERIORO QUE EL USO ORDINARIO Y DILIGENTE DEL BIEN. -----

**NOVENA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** AL AMPARO DE LOS ARTÍCULOS 1430º Y 1697 DEL CÓDIGO CIVIL EL CONTRATO QUEDARÁ RESUELTO DE PLENO DERECHO CON LA COMUNICACIÓN DEL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO CUANDO ÉSTE INCUMPLA LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES: -----

- A) POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA DE DOS (02) MESES Y QUINCE (15) DÍAS.



- B) SI DA AL BIEN DESTINO DIFERENTE DEL CONVENIDO EN EL PRESENTE CONTRATO O PERMITE ALGUN ACTO CONTRARIO AL ORDEN PUBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES. -----
- C) SI SUBARRIENDA O CEDE EL ARRENDAMIENTO. -----
- D) POR INCUMPLIMIENTO DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS INCISOS II), III) Y IV) LA CLÁUSULA SEXTA. ESTE DERECHO DE RESOLUCIÓN POR CLÁUSULA RESOLUTORIA NO IMPIDE EJERCER LA RESOLUCIÓN POR OTRAS VÍAS. -----

LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR CUALQUIERA DE LAS CAUSAS INDICADAS PRECEDENTEMENTE OBLIGA AL ARRENDATARIO A DEVOLVER EL INMUEBLE AL ARRENDADOR COMPLETAMENTE DESOCUPADO EN CONDICIONES SIMILARES A LAS QUE LE FUE ENTREGADA SIN MAS DETERIORIO QUE EL USO ORDINARIO Y DILIGENTE DEL BIEN. -----

**DÉCIMA. - CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO Y CAUSALES ÚNICAS DE OPOSICIÓN:** EL ARRENDATARIO DECLARA QUE SE ALLANA A FUTURO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY N° 30201, PARA EFECTO DEL PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO POR ALLANAMIENTO A FUTURO. -----

EN VIRTUD DE ELLO, EL ARRENDATARIO PODRÁ FORMULAR OPOSICIÓN A LA DEMANDA DE DESALOJO ÚNICAMENTE POR LAS SIGUIENTES CAUSAS: -----

- A) LA VIGENCIA DEL CONTRATO POR RENOVACIÓN O PRÓRROGA DEL PLAZO CELEBRADAS CON LAS MISMAS FORMALIDADES QUE EL CONTRATO PRIMIGENIO, SI LA DEMANDA SE SUSTENTA EN EL VENCIMIENTO DEL PLAZO. -----
- B) LA CANCELACIÓN DEL ALQUILER ADEUDADO CON LA CONSTANCIA DE TRANSFERENCIA O DEPÓSITO DE PAGOS DE LA RENTA REALIZADOS EN LA CUENTA DE ABONO PACTADA, SI LA DEMANDA SE SUSTENTA EN LA FALTA DE PAGO DE LA RENTA. -----

**DÉCIMA PRIMERA. - CLÁUSULA DE RENUNCIA A RECURRIR Y FORMULAR DEFENSAS FORMALS:** EN EJERCICIO DEL DERECHO A LA AUTONOMÍA PRIVADA Y RENUNCIA A RECURRIR, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 123, NUMERAL 2, Y 361 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, ASÍ COMO A LA BUENA FE EN LA NEGOCIACIÓN, CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS, POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, EL ARRENDATARIO **RENUNCIA EXPRESAMENTE** A LO SIGUIENTE: -----

1. A FORMULAR EXCEPCIONES, DEFENSAS PREVIAS O CUALQUIER OTRO MEDIO DE DEFENSA FORMAL CONTRA LA DEMANDA DE DESALOJO DESTINADA A OBTENER LA RESTITUCIÓN DEL BIEN, QUEDANDO HABILITADO PARA FORMULAR OPOSICIÓN ÚNICAMENTE POR LAS CAUSALES PACTADAS, CONFORME A LA CLÁUSULA DÉCIMA. -----
2. A INTERPONER RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN JUDICIAL DE PRIMERA INSTANCIA, QUE PRONUNCIÁNDOSE SOBRE EL FONDO DECLARA FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO Y ORDENA EL LANZAMIENTO. -----



**DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO EXPRESO A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR:**

LAS PARTES DE MANERA EXPRESA E INDUBITABLE DECLARAN SU DECISIÓN QUE ANTE LA CONFIGURACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS CAUSALES DE DESALOJO (VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA RENTA PACTADA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO), SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO COMPETENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR, QUE TIENE JURISDICCIÓN SOBRE EL DISTRITO DE CHORRILLOS, LUGAR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE. -----

**DÉCIMO TERCERA. - FIJACIÓN DEL DOMICILIO REAL Y PROCESAL PARA EFECTOS PROCESALES:** ANTE CUALQUIER CONTROVERSIA QUE PUDIERA SURGIR DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DE BUENA FE, PROBIDAD, LEALTAD Y ADECUADA CONDUCTA PROCESAL, LAS PARTES DECLARAN LO SIGUIENTE: -----

1. EL ARRENDADOR DECLARA COMO SU DOMICILIO REAL EL UBICADO EN JIRÓN LOS TITANES 110, URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA, DEPARTAMENTO DE CHORRILLOS, Y COMO SU DOMICILIO PROCESAL ELECTRÓNICO LA CASILLA ELECTRÓNICA 62800.
2. EI ARRENDATARIO, MIENTRAS SE ENCUENTRE EN POSESIÓN DEL INMUEBLE, DECLARA COMO SU DOMICILIO REAL LA DIRECCIÓN QUE CORRESPONDE AL PREDIO ARRENDADO UBICADO EN EL DEPARTAMENTO N° 810, OCTAVO PISO, TORRE B, DEL EDIFICIO RESIDENCIAL GORRIONES II, UBICADO EN LA AVENIDA ALAMEDA LOS GORRIONES 256, URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA, TERCERA ETAPA, DISTRITO DE CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; Y, COMO SU DOMICILIO PROCESAL ELECTRÓNICO LA CASILLA ELECTRÓNICA 27795.
3. EL ARRENDATARIO, LUEGO DE LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN, DECLARA COMO SU DOMICILIO REAL EL UBICADO EN LA CALLE LAS GAVIOTAS 265, URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA, DISTRITO DE CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
4. AMBAS PARTES EXPRESAN SU CONFORMIDAD PARA SU EMPLAZAMIENTO Y SUBSIGUIENTES NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE SUS CASILLAS ELECTRÓNICAS, RENUNCIANDO A LA NOTIFICACIÓN POR CÉDULA FÍSICA. -

**DÉCIMA CUARTA. – DECLARACIÓN DE PROPIEDAD DE BIENES MUEBLES:** ANTE UNA EVENTUAL NECESIDAD DE EJECUTAR ALGUNA MEDIDA CAUTELAR O DE EJECUCIÓN DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DE ALGUNA DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN EL PRESENTE CONTRATO, EL ARRENDATARIO DECLARA QUE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES QUE SE ENCUENTREN AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO SON DE SU ENTERA PROPIEDAD, POR LO QUE CUALQUIER RECLAMO DE TERCEROS RESPECTO DE DICHOS BIENES NO PODRÁN SER OPUESTOS CONTRA EL ARRENDADOR, DE MANERA QUE EL ARRENDATARIO ASUME CUALQUIER RESPONSABILIDAD FRENTE A DICHOS TERCEROS. -----

**DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIONES Y ADENDAS:** LAS PARTES DECLARAN CONOCER QUE CUALQUIER MODIFICACIÓN O ADENDA AL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ EFECTUARSE CON LAS MISMAS FORMALIDADES QUE EL CONTRATO PRIMIGENIO.



*Escuela de Formación Continua y Consultoría Jurisperitus E.I.R.L.*

**DÉCIMA SEXTA. - APLICACIÓN SUPLETORIA:** LAS PARTES ACUERDAN QUE EN LO QUE NO SE ENCUENTRE EXPRESAMENTE PACTADO, RIGE SUPLETORIAMENTE POR LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD CON CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS PACTADAS FIRMAN EL PRESENTE CONTRATO Y LEGALIZAN SU FIRMA ANTE NOTARIO PÚBLICO DE LIMA. CHORRILLOS, UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRES.

ARRENDADOR

NOMBRE:  
DNI:

ARRENDATARIO

NOMBRE:  
DNI:

JURISPERITUS