

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de, con fecha, se presenta a suscribir el presente Contrato de Arrendamiento el Sr./Sr., con cédula de identidad número, a quien en adelante y para efecto de este contrato se la podrá llamar “La Arrendadora”; y por otra parte, el Sr./Sr.a, con cédula de identidad número a quien en adelante y para efecto del presente contrato se denominara como “La Arrendatario” o inquilino.

Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, capaces para contratar y contraer obligaciones por sus propios derechos, y en consecuencia, libres y voluntariamente convienen celebrar el presente contrato de arrendamiento del inmueble destinado para VIVIENDA, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el departamento ubicado que consiste en con todas sus instalaciones eléctricas y servicios básicos.

SEGUNDA.- DESTINO DEL INMUEBLE: El departamento objeto de este contrato se destinara exclusivamente para **vivienda familiar** por el arrendatario y NO PODRA dársele un uso distinto por ningún motivo. Y de similar manera, el inmueble por ninguna razón, concepto o título podrá ser subarrendado, ni cedido, ni traspasado, en todo o en parte a otra persona o razón social. El incumplimiento de estas normas será causal para que el arrendador unilateralmente de por terminado el contrato inmediatamente, sin posibilidad de reclamo alguno en su totalidad por parte de la arrendataria.

TERCERA.- CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon que el arrendatario pagará por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes al arrendador es de USD (....., 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA). El arrendatario acepta el precio de arrendamiento establecido de común acuerdo, por estimarlo justo y conforme a sus intereses y en consecuencia renuncia a la fijación del canon de arrendamiento por parte de la oficina de Registro de Arrendamientos del Municipio de, sea este mayor o menor al precio estipulado en el presente contrato, pues expresamente las partes se someten a las prescripciones del Código Civil, y el Arrendatario además renuncia a cualquier otra forma de fijación

de precios de arrendamiento de inmuebles urbanos que pueda establecerse en el futuro.

CUARTA.- RETRASO en el pago del arrendamiento.- El retardo del pago del canon de arrendamiento por mas de 30 días dará lugar a la sanción del 1% adicional al valor mensual del arrendamiento al cumplir el pago. De existir mora en el pago de 2 meses o más del pago de canon de arrendamiento se dará por terminado el contrato de conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 28 de la Ley de Inquilinato.

NUNCA se podrá aplicar o debitar del Depósito en Garantía entregado en este contrato ni parcial ni totalmente el pago de canon mensual atrasados o al final del contrato.

QUINTA.- Pago de SERVICIOS adicionales: El arrendatario o inquilino se obliga a pagar los servicios mensuales de su propio consumo en energía eléctrica, agua potable y todo servicio adicional que sea exclusivo del arrendatario (internet, cable y teléfonos). Para lo cual realizara el arrendatario la solicitud correspondiente a su nombre, presentando el presente contrato.

SEXTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.- El arrendatario para garantizar el buen uso del departamento, su correcto mantenimiento, o indemnización por daños ocasionados dentro del inmueble, entrega el valor de USD (..... DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y podrá ser devuelto en el plazo de 30 días después de terminado el presente contrato debitando los valores por concepto de reparación o indemnización de bienes del inmueble, es decir luego de que se hayan realizado todas las reparaciones pertinentes y verificación de la cancelación total de los consumos de servicios básicos y adicionales u otro tipo de restitución.

Es decir, el Depósito en Garantía NO es imputable a canon de arriendo alguno y podrá ser devuelto cuando sea verificado que no haya deuda y no quede nada pendiente por ningún concepto, y una vez comprobado que todo este en orden, se procederá a su devolución.

SÉPTIMA: PLAZO.- El plazo de duración del presente contrato es dos años corrido, que se iniciará el y vencerá el

OCTAVA.- IMPOSIBILIDAD de cambios en el bien arrendado: El Arrendatario NO podrá hacer ningún cambio en el bien arrendado SIN el consentimiento expreso del Arrendador, y toda adaptación necesaria para sus oficinas o algún cambio quedara como beneficio del departamento y considerado como mejora sin que tengan ninguna devolución o reclamo por el arrendatario.

Por el contrario, si el Arrendador NO está de acuerdo y no considera una mejora, el Arrendatario está obligado a dejar como inicialmente lo recibido o indemnizar al Arrendador. Por tanto, por todo lo anterior, el Arrendatario declara, confirma y ratifica que recibe el departamento a su entera satisfacción.

NOVENA: El arrendatario conviene que en ningún caso podrá demandar indemnización de perjuicio, con respecto a la cosa dada en arrendamiento, y en general se compromete a no presentar acción legal alguna en contra del arrendatario, como repetición de pago en exceso, acción de saneamiento, etc.

DÉCIMA: Los cánones estipulados, se los ha fijado de acuerdo a la estimación justa hecha por las partes, en consideración a las necesidades del arrendatario; en consecuencia, el inquilino conviene voluntariamente que conforme al Art. 11 del Código Civil, renuncian cualquier fijación del Canon de arrendamiento del departamento, arrendado que por menos del valor pactado en este contrato, la Oficina Municipal de Inquilinato de fije, y que tal renuncia la hace a favor del arrendatario.

DÉCIMA PRIMERA: En cualquier caso que el inquilino se convierta en injusto detentador del departamento arrendado, entendiéndose por esto la negativa a desocupar y entregar el departamento, sea incumpliendo al convenio de terminación del contrato, por desahucio con requerimiento o terminación del contrato, por desahucio con requerimiento o mandato judicial la arrendataria, deberá pagar al arrendatario que deberá pagarse hasta la completa desocupación de lo arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA: En todo caso el inquilino motive el enjuiciamiento en contra del arrendatario, éste estará obligado a pagar las costas y honorarios del abogado defensor del arrendatario.

DÉCIMA TERCERA.- MANTENIMIENTO Y REPARACIONES del local: El Arrendatario se compromete a mantener el departamento arrendado en buen estado de funcionamiento. Son de cuenta y cargo del Arrendatario las reparaciones locativas y de mantenimiento por Ley de Inquilinato como: obstrucciones de cañerías, daños de grifos o cualquier avería causada por el uso cotidiano normal, desgaste natural o uso inadecuado. También es de su responsabilidad exclusiva, en caso de daños causados por las empleadas de servicio, y realizará las gestiones correspondientes para su inmediata reparación y solución.

DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDADES: Las partes, expresamente, convienen en que el arrendador queda liberada de toda responsabilidad que pueda desprenderse por daños, pérdidas, hurtos y robos producidos en el bien arrendado o en bienes de propiedad del arrendatario que se encuentren en el departamento arrendado, e incluso por daños causados por casos fortuitos o fuerza mayor.

DÉCIMA QUINTA- DISPOSICIONES ESPECIALES: El Arrendador declara expresamente que sobre el inmueble materia del presente contrato, no existe ningún impedimento legal, o gravamen que afectare al mismo, y además indica que el inmueble se encuentra al día con el pago de Impuesto Predial.

DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA: Las partes contratantes, para todo lo que no este previsto en el presente contrato o en el caso de que se presente alguna controversia, acuerdan en primera instancia buscar y encontrar una solución pacífica y amigable, en segunda instancia se sujetan a las disposiciones legales pertinentes y en caso de conflicto renuncian fuero y domicilio para someter el caso al Centro de Mediación del Juzgado de Inquilinato del, obligándose a acogerse a su fallo, o al de los jueces competentes.

DÉCIMA SEPTIMA,. FIADOR o COODEUDOR: Para seguridad del cumplimiento de todas las obligaciones que ha contraído y contrae “El Arrendatario” por el presente contrato de arrendamiento y de las obligaciones que se deriven de la ley, el Sr./Sra. con cédula de ciudadanía número, por sus propios y personales derechos, se obliga como fiador o coodeudor solidario e indivisible del “Arrendatario”, para con “El Arrendador”, haciendo de deuda ajena, deuda propia y renunciando a su vez, a los beneficios de orden, de ecurción o división y domicilio.

Esta fianza subsistirá por todo el tiempo que el Arrendatario ocupe el inmueble dado en arriendo, objeto del presente instrumento, de modo que aunque el plazo del contrato fenezca, expire o termine por cualquier causa, razón o motivo, la garantía subsistirá íntegramente hasta que el Arrendatario desocupe y/o entregue el bien dado en arriendo, total y absolutamente a satisfacción del Arrendador.

Renovado el presente contrato, convencionalmente o en forma legal, la garantía o fianza continuará vigente, para lo cual la Fiadora, renuncia expresamente a lo contenido en el artículo 1925 del Código Civil, de tal forma que renovado el contrato de arrendamiento se entiende expresamente RENOVADA la Fianza por todas las obligaciones resultantes de dicha renovación, sin reserva ni limitación alguna.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES: “El Arrendatario” y “El Fiador”, señalan como correo electrónico certificado, la cuenta de correo:, así como la dirección domiciliaria: en la ciudad de, provincia del, respectivamente. Además “El Arrendatario” deja constancia que, en caso de cualquier notificación a efectos de la relación derivada de presente contrato, se le entregará en el bien inmueble descrito en la cláusula segunda del presente instrumento.

Si “El Arrendatario” y/o “El Fiador” cambiaren de dirección de correo electrónico certificado para recibir notificaciones, avisarán por escrito al “Arrendador”, con quince días de anticipación, de forma que estos últimos deriven las relaciones pecuniarias originadas por este contrato y sus respectivas notificaciones.

DÉCIMO NOVENA.- FIRMAS de constancia y suscripción: Para constancia, aprobación y acuerdo total de todo lo aquí expuesto, las partes firman el presente contrato por triplicado, en la ciudad de, el del 20.....

Nombre
Nombre

Cédula

Cédula

ARRENDADORA

ARRENDATARIA