

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL URBANO CON LA LEGISLACIÓN CORRESPONDIENTE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Quito, a (fecha) entre los señores: A. L. A. portador de la cédula de ciudadanía No y la señora A. M. de L. portadora de la cédula de ciudadanía No. , que en adelante, para efectos del presente contrato se denominarán **arrendadores**, y por otra parte el Sr. R. Ch. M. portador de la cédula de ciudadanía No, que en adelante se denominará **arrendatario**, libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes cláusulas:

Primera.- Antecedentes: El Sr. A. L.A. y la señora A. M. de L. como propietarios de la casa No de esta ciudad de Quito, tienen a bien dar en arrendamiento al Sr. R. Ch. M. un local-tienda y baño que se encuentra en dicho inmueble, recién construido, y por lo mismo en perfectas condiciones.

Segunda.- Arrendamiento: El local materia del presente contrato de arrendamiento consta de un local-tienda, incluidas las instalaciones eléctricas y estanterías, todas éstas de propiedad de los arrendadores y que tiene un valor de más de \$ (dólares de los Estados Unidos de América), además de las instalaciones de agua y del baño que forman parte del local que se toma en arriendo, todos ellos se encuentran en perfecto estado, comprometiéndose el arrendatario a devolver en iguales condiciones a la terminación, del presente contrato.

Tercera.- Canon: El canon mensual de arrendamiento pactado libre y voluntario por las partes, es de \$ (dólares) mensuales pagaderos por adelantado, y dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Cuarta.- El Plazo: El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será el de dos años, a partir de la fecha de la suscripción del mismo, plazo que será renovable si así convinieren las partes, mediante celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.

Quinta.- Pago por Servicios: El pago por consumo de luz eléctrica será de cuenta exclusiva del arrendatario que instalará su propio medidor, aclarando que las instalaciones eléctricas son de propiedad de los arrendadores, quienes pagarán el consumo de agua potable.

Sexta.- Mejoras: Se aclara en forma expresa, que cualquier mejora o adición, tanto en el alumbrado como en la construcción quedará en beneficio exclusivo de los propietarios-arrendadores, los mismos que por dicha mejora no reconocerán ninguna cantidad de dinero a favor del arrendatario al terminar este contrato, y cualquiera de estas mejoras se lo realizará previo consentimiento expreso de los arrendadores.

Séptima.- Disposiciones Especiales: El arrendatario se obliga a entregar el local arrendado al terminarse este contrato, en las mismas perfectas condiciones en que lo recibe, corriendo de su cuenta y riesgo cualquier mejora existente, a no ser aquellas que se produzcan por el uso normal y legal del bien arrendado.

Octava.- Subarrendatario o Cesión: El arrendatario no podrá subarrendar, ceder ni traspasar el presente contrato de arrendamiento, parcial o totalmente, cambiar el orden de las instalaciones, ni modificar sin consentimiento expreso escrito de los arrendadores.

Noveno.- Destino: El local materia del presente contrato de arrendamiento, será destinado exclusivamente al servicio de taller de sombrería y vivienda del arrendatario y su familia.

Décima Primera.- Terminación del Contrato: Las partes se someten de manera expresa a todo lo que dispone la Codificación de la Ley de Inquilinato en actual vigencia, para dar por terminado el presente contrato, pero los arrendadores deberán comunicar al arrendatario su deseo de no renovar dicho contrato, por medio de desahucio notificado legalmente por lo menos con 90 días de anticipación a la finalización del mismo; de igual modo el arrendatario comunicará con su voluntad de no renovar el contrato, mediante desahucio, notificando legalmente a sus arrendadores por lo menos con 30 días de anticipación a la terminación del mismo, caso de no hacerlo ni uno ni otro, se entenderá renovado el presente contrato de arrendamiento con iguales estipulaciones.

Décima Segunda.- Jurisdicción y Competencia: En todo lo que no se halle previsto en el presente contrato, las partes declaran incorporadas las disposiciones de las leyes sobre la materia.

Para el caso de incumplimiento de una o varias de las cláusulas de este contrato, las partes en forma expresa renuncian domicilio y se someten a los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales de la ciudad de Quito.

Para constancia de todo lo cual, las partes firman por triplicado el presente contrato de arrendamiento, a los
(fecha).

f) A. L. A. y A. de L.
Arrendadores

R. Ch. M.
Arrendatario

Nota: Este contrato de arrendamiento puede celebrarse por escritura pública debidamente inscrita, y en este caso el plazo de duración debe ser respetado, por el nuevo propietario, caso que se venda el inmueble, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 31 y 48 de la Codificación de la Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial Nº 196 del 1 de Noviembre de 2000, el cual hasta la fecha no ha sido actualizado, conforme lo ofrecido por el Gobierno Nacional.

Pueden las partes reconocer firmas y rúbricas puestas al pie del mismo, ante el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales respectivo, pero previamente a esto debe procederse a la inscripción del contrato en el Ministerio de Economía y registrarlo en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales respectivo.

El Código Civil, trata sobre los diversos contratos de arrendamiento, en los Arts. 1856 al 1956; recordando que este Cuerpo de Ley es materia supletoria en la rama de inquilinato.