

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

Entre nosotros **JUAN PABLO VALVERDE ARRIETA**, mayor, costarricense, soltero, vecino de Alajuela, Poas, Carrillos Alto, Calle Solís, portador de cédula de identidad 207870083, en adelante conocido como **el ARRENDANTE**; **JENNIFFER GOMEZ MARTINEZ**, mayor de edad, costarricense, soltera, comerciante, vecina de San José, Desamparados, Los Guido, cedula de identidad 603510600; en adelante y para efectos de este contrato se denomina **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido en celebrar el presente contrato de alquiler de un espacio de para USO COMERCIAL, que se registrá por las leyes civiles y de la materia costarricense, y en lo particular por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: DEL OBJETO: El ARRENDANTE da en alquiler el inmueble con las siguientes características: Local comercial en primera planta, ubicado en edificio de dos plantas diagonal a la iglesia católica Carrillos Alto de Poas, Alajuela, finca inscrita en Registro Público bajo folio real 2-156266. Local que consta de un espacio abierto sin divisiones y con un baño externo que será compartido por los demás locales en el edificio. EL ARRENDANTE entrega el inmueble y EL ARRENDATARIO lo recibe en buenas condiciones de conservación y se compromete a entregarlo en igual forma. Se obliga a EL ARRENDATARIO a cuidarlo, brindar limpieza y dejar en su lugar los implementos y bienes muebles que se encuentran en el inmueble.

SEGUNDA: El ARRENDATARIO destinará el local exclusivamente para colocar un **MINISUPER/LICORERA**. Dicho destino no podrá ser modificado por el ARRENDATARIO sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del ARRENDANTE, el que se reserva el derecho de otorgar o no dicho consentimiento u otorgarlo sujeto a condiciones, sin que deba explicar los motivos o razones en que se fundamenta su decisión.

TERCERA: El arrendatario **NO podrá en ningún caso**, vender, subarrendar, ceder o traspasar por ningún título total o parcial el derecho de arrendamiento que le confiere este contrato, por lo que cualquier acto o contrato en tal sentido será absolutamente nulo y en caso de darse, será motivo para rescindir el presente contrato.

CUARTA: El plazo de vigencia del presente contrato es de TRES AÑOS y para todos los efectos entrará en vigencia a partir de la firma de este. No obstante, podrá prorrogarse por periodos iguales al cabo de su vencimiento siempre y cuando ninguna de las partes haya notificado a la otra la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses naturales de anticipación a la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

QUINTA: El precio del arrendamiento se establece en la suma de **ciento cincuenta mil colones**, suma que deberá pagarse por mensualidad adelantado el día 30 de cada mes, en el local que se arrienda. El precio del alquiler tendrá aumentos anuales que serán pactados en el mes de noviembre de cada año entre las partes sobre el precio del año anterior. Cualquier concesión favorable al ARRENDATARIO en lo relativo a la forma, fecha o lugar del pago del arrendamiento, debe considerarse como acto de simple tolerancia del ARRENDANTE que no le confiere derecho alguno al ARRENDATARIO. Se entiende que, de no llegar a acuerdo del nuevo precio del alquiler, las partes darán por terminado este contrato sin responsabilidad para ninguna de ellas. En el evento de que no se llegue a acuerdo del nuevo precio del arrendamiento y que el inmueble se encuentre habitado, este se desocupará sin más trámites, en el mes siguiente.

SEXTA: El arrendatario dará un **depósito de garantía por la suma de ciento cincuenta mil colones**. En ningún caso el depósito de garantía servirá para cancelar alquileres atrasados. Dicho depósito se

le devolverá a EL ARRENDATARIO en un plazo máximo de SESENTA días naturales contados a partir de la entrega efectiva del inmueble, deduciendo de este cualquier monto que quedare pendiente de pagar por servicios públicos o municipales.

SEPTIMA: Corresponde a la ARRENDANTE los gastos extraordinarios de mantenimiento y conservación del establecimiento, a menos que el deterioro o daño se imputable al ARRENDATARIO, por falta, culpa o negligencia suya o bien de las personas que le visiten o disfruten el inmueble.

OCTAVA: La ARRENDANTE podría realizar inspecciones en el inmueble de su propiedad, procurando coordinar las mismas con el ARRENDATARIO a efecto de no perjudicar o interferir en sus actividades, de conformidad con las reglas establecidas en el artículo cincuenta y uno de la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos.

NOVENA: Correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los servicios públicos tales como, servicio de electricidad, servicio de agua, servicio de internet y cable, así como cualquier otro servicio contratado por EL ARRENDATARIO. EL ARRENDANTE asume la responsabilidad de los pagos de los impuestos municipales y territoriales en que incurra el inmueble. Convienen expresamente las partes en que EL ARRENDATARIO debe hacerse cargo de las reparaciones y sustituciones de carácter ordinario (por uso normal), Como: el cambio de bombillos, fluorescentes quemados, limpieza de cenicero de la cocina, cambio de vidrios que se quiebren y otros similares, conforme a lo establecido por Ley. Por su parte EL ARRENDANTE se hará cargo de las reparaciones mayores, incluyendo las reparaciones estructurales, la reparación de techos, canoas y bajantes y/o causadas por caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMA: En caso de atraso en el pago del alquiler y para seguridad del pago EL ARRENDANTE podrá retener los objetos legalmente embargables con los que el local se encuentre provista y que pertenezca al ARRENDATARIO.

DECIMA PRIMERA: Para cualquier modificación en el inmueble, el ARRENDATARIO deberá solicitar autorización por escrito del ARRENDANTE, aunque el cambio no cause daño o perjuicio aparente. Una vez autorizado por el ARRENDANTE y realizadas, se incorporarán al inmueble para su beneficio sin que el inquilino adquiera derecho a pago de compensación alguna o a retirarlas posteriormente.

DECIMA SEGUNDA: El ARRENDATARIO se compromete a entregar el inmueble, al final del plazo pactado, en el mismo estado de conservación y limpieza en que se le entrega. El ARRENDATARIO acepta que cualquier daño ocasionado en el inmueble deberá ser resarcido económicamente o deducido del deposito en caso de que este alcance.

DECIMA TERCERA: En caso de que EL ARRENDATARIO, decida entregar el inmueble antes del vencimiento del plazo vigente de contrato, deberá notificar a EL ARRENDANTE, con tres meses de anticipación, de no notificar en este plazo, deberá cancelar una indemnización adicional, como daños y perjuicios, equivalente a un mes de alquiler o el tiempo que le faltara para cumplir el plazo estipulado si este plazo fuera menos a un mes.

DECIMA CUARTA: La falta de pago de una sola mensualidad en el arrendamiento o de un solo recibo de algún servicio público, dará lugar a tener por resuelto el presente contrato y procedente la acción de desahucio con las responsabilidades de ley.

DECIMA QUINTA: El ARRENDATARIO se compromete a respetar y asegurar el cumplimiento del reglamento interno de las instalaciones, así como cualquier disposición de convivencia que se

establezca posterior a la firma del presente contrato, toda nueva disposición le será notificada por escrito y en caso de no estar de acuerdo, ambas partes podrán rescindir el presente contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes.

DECIMA SEXTA: El ARRENDATARIO asume la responsabilidad por la seguridad de la propiedad arrendada y de los bienes personales en ella contenidos. El ARRENDADOR no será responsable por hurto, robo, daño o cualquier pérdida que ocurra en la propiedad arrendada o a los bienes personales del ARRENDATARIO, ya sea que estos incidentes ocurran durante la ausencia del ARRENDATARIO o en cualquier otra circunstancia. El ARRENDATARIO acepta que es su deber tomar las medidas necesarias para asegurar sus pertenencias y proteger la propiedad arrendada contra tales incidentes.

DECIMA SEPTIMA: EL ARRENDATARIO se compromete a usar la edificación con la diligencia de un buen padre de familia, así como a cuidar de los bienes muebles que se encuentran en el inmueble. EL ARRENDATARIO tiene la obligación de comunicar sobre cualquier daño que se presente en el inmueble o en los bienes muebles con los que cuente el local. Asimismo, se compromete a pagar y/o reparar cualquier daño que cause él o terceras personas que lo visiten, dejando el bien en su estado original. Todos los accesorios deben ser mantenidos en buen estado por EL ARRENDATARIO, salvo el desgaste normal y deterioro por el transcurso del tiempo. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a LA ARRENDANTE a dar por terminado el presente contrato.

DECIMA OCTAVA: Cualquier aviso, comunicación o notificación relativos a este contrato, se hará por escrito, de forma presencial o mediante correo electrónico, para tal efecto EL ARRENDANTE, las recibirá al correo jpva98@gmail.com y LA ARRENDATARIA al correo _____

En virtud de lo acordado y leído lo escrito, las partes aprueban este contrato y en fe de lo anterior

firmamos a los _____ días del mes de _____ del año 202__

JUAN PABLO VALVERDE ARRIETA
EL ARRENDANTE

JENNIFFER GOMEZ MARTINEZ
EL ARRENDATARIO

LIC. HENRY RODRÍGUEZ RAMÍREZ
ABOGADO.32516
SON AUTÉNTICAS