

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que celebra de una parte Santiago López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Martín López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Patricia López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Vicente López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] y Rocío López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] todos debidamente representados por doña Sheila Jenkins de López de Romaña, identificada con DNI [REDACTED] con domicilio para estos efectos en [REDACTED] Arequipa a quien en adelante se le denominará **EL ARRENDADOR** y de la otra parte el ESTADO DE CHILE, representado por el Cónsul General de Chile en Tacna, don GUSTAVO DIAZ HIDALGO, Pasaporte Diplomático N° [REDACTED] con domicilio para estos efectos en [REDACTED] Tacna, Perú, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones que se expresan a continuación:

CLAUSULA PRIMERA: DEL BIEN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

EL ARRENDADOR, declara que es propietario del inmueble ubicado en la calle Mercaderes 212 Oficina 600 – Galerías Gamesa del Cercado de Arequipa, provincia y región Arequipa. Con Número de Partida [REDACTED] y en adelante se le denominara El Inmueble.

CLAUSULA SEGUNDA: DEL ARRENDAMIENTO.

EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento, el inmueble descrito en la cláusula primera precedente a favor de **EL ARRENDATARIO**, quien se obliga a destinarlo exclusivamente para OFICINA.

CLAUSULA TERCERA: DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y ACUERDO DE VOLUNTADES.

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 12 meses, reconociendo las partes contratantes que, por motivos de buen servicio y de continuidad de las labores que en las dependencias del inmueble se realizan, se mantiene la ocupación del mismo, de forma ininterrumpida, desde el día 1 de enero de 2019, debiendo, a partir de tal fecha, contabilizar la vigencia del presente acuerdo de voluntades.

Una vez cumplido el plazo de vigencia del presente contrato, este podrá ser prorrogado por el mismo período, debiendo las partes, para tales efectos, suscribir un Addendum que pasará a formar parte integrante del presente instrumento.

No obstante lo anterior, cualquiera de las partes podrá comunicar por escrito su intención de no renovar el presente contrato, debiendo dejar constancia de tal intención mediante carta certificada despachada al domicilio de la contraparte con a lo menos treinta (30) días de anticipación al vencimiento del plazo original del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

CLAUSULA CUARTA: CLAUSULA DIPLOMATICA.

El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a la arrendadora con ese fin y con, a lo menos treinta días de anticipación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República del Perú y la República de Chile, debiese cerrarse. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que la arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado.

CLAUSULA QUINTA: DE LA RENTA.

La renta pactada por las partes es de S/ 1,200.00 (Mil Doscientos con 00/100 soles) mensuales, que serán pagados por **EL ARRENDATARIO** en forma adelantada dentro [REDACTED] días hábiles de cada mes. La persona habilitada para recibir el pago es la apoderada, señora Sheila Jenkins de López de Romaña y la manera de realizar el mencionado pago será mediante el depósito en [REDACTED] Banco [REDACTED] a nombre de las señoras Sheila Jenkins de López de Romaña y Carla Verónica Mendoza Corigliano, o mediante la realización [REDACTED] la misma cuenta ya señalada.

Al momento de la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá depositar el equivalente a un mes de alquiler por concepto de "Mes de Garantía" equivalente a S/1.200.00 (Mil Doscientos con 00/100 SOLES), el cual se reembolsará por parte de **EL ARRENDADOR** al término del presente contrato de arrendamiento debidamente reajustado, después de recibir el inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso normal de la misma.

EI ARRENDADOR tendrá que emitir un recibo mensual por el valor del alquiler a nombre del Estado de Chile, en el momento de registrar el pago de arrendamiento.

CLAUSULA SEXTA: DEL ESTADO DE CONSERVACION Y DE LAS MEJORAS.

Se deja constancia que el inmueble arrendado es recibido por **EL ARRENDATARIO** en perfecto estado de conservación, obligándose a devolverlo en condiciones similares, sin más deterioro que el que corresponde al uso normal y diligente.

Respecto de las mejoras, se deja establecido que **EL ARRENDATARIO** necesitará autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para efectuarlas, bajo pena de resolución de contrato.

De realizarse algún tipo de mejora, previa aprobación por escrito de **EL ARRENDADOR**, el costo de la misma será asumido íntegramente por **EL ARRENDATARIO**. Sin perjuicio de ello, al término del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no se cause detrimento en dicho inmueble, o bien, pueden quedar estas a favor del **ARRENDADOR**, siempre que se abone al **ARRENDATARIO** el valor de los materiales, considerándolos en forma separada.

En ningún caso las mejoras serán consideradas como parte de la renta.

No se considera mejora ni modificación, las actividades que correspondan a las mejoras locativas del inmueble, las que serán asumidos directamente por **EL ARRENDATARIO**.

CLAUSULA SEPTIMA: DEL MANTENIMIENTO Y DEVOLUCION DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO se obliga al uso cuidadoso y diligente del inmueble, dándole el mantenimiento necesario para conservarlo en óptimas condiciones, hasta la devolución y entrega íntegra del inmueble a **EL ARRENDADOR**.

En todo caso, la responsabilidad del **ARRENDATARIO**, alcanza a cualquier daño que se origine por incumplimiento de esta obligación.

EL ARRENDADOR es responsable de todas las mejoras útiles o reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento del inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo con las características y buen funcionamiento de cada uno de los sistemas y equipos de funcionamiento de manera de mantener el inmueble para el fin que fue arrendado.

Durante la vigencia de la relación contractual nacida del presente contrato, **EL ARRENDADOR** o su Representante podrá visitar el inmueble para constatar el buen estado del mismo, acompañado de una persona autorizada por **EL ARRENDATARIO** y siempre que la visita hubiere sido previamente coordinada con éste.

CLAUSULA OCTAVA: DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.

Queda establecido que el pago de los arbitrios municipales del local arrendado, corren por cuenta de **EL ARRENDADOR**. Corren por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los demás servicios como el suministro de energía eléctrica, agua y desagüe (de los mismos que deberá entregar copia debidamente pagado junto con la renta pactada), cuota de mantenimiento de áreas y servicios comunes de las Galerías Gamesa que fije la Junta de Propietarios, así como los demás gastos que por la conducción del inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato deba realizar, a fin de mantener debidamente el inmueble, así como los servicios que **EL ARRENDATARIO** contrate por su cuenta, costo y riesgo, y demás conexos.

EL ARRENDATARIO declara conocer que la oficina arrendada se halla sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de las Galerías Gamesa y que la Junta de Propietarios tiene a su cargo la administración de los bienes y servicios comunes de la misma y por lo tanto se somete a las decisiones de la Junta de Propietarios y/o los administradores de las Galerías.

CLAUSULA NOVENA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN.

EL ARRENDADOR podrá resolver el presente contrato de pleno derecho, cuando **EL ARRENDATARIO** incurre en alguna de las causales siguientes:

1. Incumpla en el pago de dos meses y 15 días de renta, ya sea de manera consecutiva o no.
2. Traspase, subarriende o ceda parcial o totalmente el bien objeto de este contrato a persona distinta o ajena al contrato, bajo cualquier forma o modalidad.
3. Darle al bien un uso distinto para el que ha sido arrendado o desarrollar actividades no contempladas en el contrato.
4. Utilice el local en actos contrarios a la ley, al orden público, a la moral y/o buenas costumbres.
5. No cumpla con el pago o no esté al día en los servicios de luz, y alumbrado público, y demás obligaciones devenidas de la conducción del inmueble.
6. Al término del presente contrato y el mismo no sea renovado o prorrogado.
7. En los demás casos en que **EL ARRENDATARIO** incumpla con las obligaciones contraídas en el presente contrato, y demás obligaciones asumidas conforme lo prescrito en el Código Civil.

De presentarse cualquiera de las causales de resolución enunciadas anteriormente, **EL ARRENDADOR** podrá ejecutar lo siguiente:

1. Interponer acciones judiciales correspondientes, a fin de obtener la desocupación del bien arrendado.
2. Interponer las acciones judiciales correspondientes a fin de cobrar cualquier deuda, lucro cesante o penalidades del presente contrato.
3. Asimismo, **EL ARRENDADOR** no abonará a **EL ARRENDATARIO** suma alguna por ningún concepto derivado de la resolución del contrato, cuando esta resolución sea declarada judicialmente.

Si la desocupación del inmueble conlleva a un proceso judicial, **EL ARRENDATARIO**, además, perderá de manera íntegra el mes de garantía establecido en la Cláusula Quinta presente.

CLAUSULA DECIMA: CONCLUSION ANTICIPADA DEL CONTRATO.

Cuando sea voluntad unilateral de **EL ARRENDATARIO**, devolver el inmueble arrendado antes del vencimiento del plazo, deberá comunicarlo por escrito con una anticipación de 30 días, respecto de la fecha en que se pretende poner término anticipado al contrato por los que seguirá pagando renta de arrendamiento hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo.

Del mismo modo, en caso de que **EL ARRENDADOR** decida de manera unilateral dar por concluido el presente contrato sin que exista una de las causales de resolución descritas en la Cláusula Novena, deberá comunicárselo con 90 días de anticipación a **EL ARRENDATARIO**, para que vencido dicho plazo se proceda a la devolución del inmueble.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: INMUNIDADES

No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República del Perú, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: LA JURISDICCION.

Ante cualquier litigio, controversia o reclamación, provenientes o relacionadas al presente contrato, las partes se someten a la competencia y jurisdicción de los Jueces y Tribunales de la Corte Superior de Arequipa, en cuyo caso señalan como sus domicilios los que aparecen al inicio del presente documento, conviniendo que cualquier variación, para que tenga efectos entre las partes, deberá ser puesta en conocimiento mediante la vía notarial y cuya variación deberá ser fijada dentro del radio urbano de la ciudad de Arequipa.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: DE LA NORMATIVA APLICABLE.

Las partes convienen que este contrato se encuentra regulado supletoriamente por las normas del Código Civil vigente.

Las partes contratantes declaran que en la celebración del presente contrato no ha mediado dolo, error, coacción, violencia o cualquier otro vicio que pudiera invalidarlo total o parcialmente, razón por la que prestan su consentimiento a cada uno de los términos y proceden a firmarlo en señal de conformidad.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: PERSONERIA.

La personería del Cónsul General de Chile en Tacna, Perú, Sr. Gustavo Díaz Hidalgo, para actuar en nombre del Estado de Chile-Ministerio de Relaciones Exteriores, consta en el Derecho Supremo N° 87, de 07 de abril de 2014, en relación con artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores, el que no se inserta por ser conocido por las partes.

Finalmente, en relación al **ARRENDADOR**, la personería de doña Sheila Jenkins de López de Romaña, para representar a Santiago López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Martín López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Patricia López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] Vicente López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] y Rocío López de Romaña Jenkins con DNI [REDACTED] consta en la Partida [REDACTED] de la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), como inscripción de mandatos y poderes, haciendo referencia dicha partida, a la escritura pública del 27/10/2011, otorgada ante el notario Ricardo Fernandini Barreda en la ciudad de Lima, la que no se inserta por ser conocida por las partes.

Arequipa, junio del 2019.

[REDACTED]

ARRENDADOR

[REDACTED]

ARRENDATARIO