



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO¹

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.

El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámase renta cuando se paga periódicamente.

El arrendador es obligado:

- 1) A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
- 3) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

- a) Por la destrucción total de la cosa arrendada;
- b) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- c) Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;
- d) Por sentencia de Juez en los casos que la ley ha previsto.

¹ Código Civil de El Salvador



NOSOTROS, -----, de ----- de edad, (profesión un oficio), del domicilio de la -----, departamento de -----; con Documento Único de Identidad Numero:-----, con Número de Identificación Tributaria: -----; que en el texto de este instrumento me denominare **“EL/LA ARRENDANTE”**; y -----, de ----- años de edad, (profesión un oficio), del domicilio de la Ciudad de -----, departamento de -----; con Documento Único de Identidad Número:-----; con Número de Identificación Tributaria:-----; que en el transcurso de este documento se denominara **“EL/LA ARRENDATARIO(A)”**; por medio del presente instrumento **FORMALIZAMOS UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: I) El primero de nosotros DICE: Que en la calidad de propietario entrega al segundo en arrendamiento un inmueble de naturaleza rústica, sin construcciones, ni cultivos permanentes, situado en Jurisdicción, distrito y departamento de -----; de la Capacidad Superficial de ----- METROS -----VARAS CUADRADAS; e Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente; en el Sistema de Información de Registros y Catastro (SIRyC), bajo la Matrícula Número: -----en el Asiento -----, de Propiedad de este departamento.- II) El plazo del arrendamiento es por ----- AÑOS, contados a partir de este día del corrientes mes y año, el cual podrá prorrogarse por periodos iguales y sucesivos, siempre que estén pagados puntualmente los cánones de arrendamiento o siempre que las partes avisen por escrito a la otra de su deseo de prorrogar el plazo con un mes antes del vencimiento del plazo o de su prorroga.- En caso de terminación del contrato por cualquiera de los motivos mencionados en este mismo, no se conferirá al arrendatario tiempo de gracia y cualquier época que habitare en el inmueble arrendado será siempre pagado, lo cual, desde luego no implica la prórroga tacita del arrendamiento.- III) El precio del arrendamiento es de ----- MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cuales serán cancelados por medio de cuotas Mensuales que se sujetaran a satisfacción del ARRENDANTE, cada una de las cuotas serán pagadas en moneda de curso legal, los días que el arrendante estime convenientes y a entera satisfacción del ARRENDATARIO.- IV) El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para---



-----, por lo tanto no podrá sub-arrendarse bajo ningún concepto a terceras personas, ni darle otro uso al inmueble objeto de este contrato que no sea el ya señalado; salvo permiso escrito del arrendante.- V) OTRAS CONDICIONES: Serán por cuenta del arrendatario: a) El pago de los servicios necesarios como energía eléctrica y de agua; b) El pago de las reparaciones locativas de cualquier daño que se ocasione al inmueble arrendado, causados por el arrendatario y sus dependientes en dicho inmueble; como son el descalabro de paredes, o cualquier otro desperfecto que no sea consecuencia del desgaste por uso natural del inmueble, obligándose a mantenerla en el mismo buen estado y condiciones de limpieza que lo recibe; c) Que las mejoras que haga el arrendatario al inmueble objeto de este contrato serán canceladas por el dueño en cuotas que el determine; así mismo se obliga a no permitir escándalos; e) Se obliga a no utilizar fuego de leña, no ahumar paredes, ni quemar basura en el mismo; a no almacenar materiales explosivos o inflamables y otro que sea susceptible de dañar la infraestructura del inmueble .- f) El plazo del arrendamiento se dará por terminado por la mora, en el pago de una sola de las cuotas de los canones mensuales o por el incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato y el Arrendante podrá exigir la desocupación inmediata del inmueble, sin perjuicio de perseguir judicialmente el precio del arrendamiento por el tiempo no pagado g) El arrendatario devolverá materialmente el inmueble en el estado que se le ha entregado, con su llaves respectivas y los últimos recibos del consumo de energía eléctrica, y agua pagados; en igual circunstancia se estará en el caso que el arrendatario desocupare el inmueble arrendado antes del plazo estipulado o por cualquier otro motivo se obliga a reconocer por vía de indemnización al arrendante, la cantidad de dinero que faltare por pagar desde la última mensualidad pagada hasta la fecha del vencimiento del plazo. VI) ACEPTACION.- Yo, el arrendatario acepto el arrendamiento que por este documento se me confiere y me someto a todas las obligaciones y estipulaciones convenidas en el mismo.- Para los efectos legales de este contrato, nos sometemos al domicilio de los tribunales de esta ciudad, y en caso de acción judicial el Arrendatario renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y de cualquier



otra providencia apelable del juicio respectivo que se promoviera a consecuencia del incumplimiento de este contrato, siendo a su cargo los gastos en que incurra el arrendante en el cobro de lo adeudado, inclusive los llamados gastos personales, aunque no fuere condenado en costas, y será depositario judicial la persona que el arrendante designen a quien releva de la obligación de rendir fianza y cuentas.- Asimismo declaramos, que lo no previsto en el presente contrato se regirá por la Ley de Inquilinato en vigencia.- En fe de lo anterior, firmamos el presente documento, en la ciudad de -----, a los ----- días del mes de ----- de dos mil -----.-

F.- _____
Arrendante

F.- _____
Arrendatario

En la ciudad de _____, a las ---- horas ----- minutos del día ---- de -----de dos mil -----.- Ante mi, -----, Notario, de este domicilio, COMPARECEN: Los señores:-----, de -----años de edad, (profesión un oficio), del domicilio de la Ciudad de ----, departamento de -----; persona de cuya identidad me cerciore por medio de su Documento Único de Identidad Número:-----; y-----, de -----años de edad, (profesión un oficio), del domicilio de la Ciudad -----, departamento de -----; persona de cuya identidad me cerciore por medio de su Documento Único de Identidad Numero:-----; Y ME DICEN: Que reconoce como suyas las firmas que calzan en el anterior documento privado de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, que me presentan, así como las obligaciones y conceptos que contiene, fechado este mismo día y en esta misma ciudad, redactado en DOS hojas de papel simple, documento en el cual esencialmente consta: Que el primero



de los otorgantes en calidad de propietario entrega en arrendamiento al segundo un inmueble de naturaleza rústica, sin construcciones, ni cultivos permanentes, que formo parte de la HACIENDA-----, situado en Jurisdicción, distrito y departamento de -----; de la Capacidad Superficial de ----- METROS ----- VARAS CUADRADAS, según antecedente; que el plazo de arrendamiento es por ----- AÑOS, contados a partir de este día del corriente mes y año, el cual es prorrogable por iguales periodos en forma sucesiva; el precio del arrendamiento es de ----- MIL DÓLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, los cuales serán cancelados por medio de cuotas Mensuales que se sujetaran a satisfacción del ARRENDANTE, cada una de las cuotas serán pagadas en moneda de curso legal, los días que el arrendante estime convenientes y a entera satisfacción del ARRENDATARIO; el referido contrato de arrendamiento es con el destino, condiciones y cláusulas que en el contrato que antecede se expresan.- Yo el/la Suscrito(a) Notario DOY FE: Que las firmas que calzan en el anterior documento, y que se leen: " -----. " y " ----- ", son AUTÉNTICAS, por haber sido puestas a mi presencia de su puño y letra por los comparecientes, así como de ser auténticos las obligaciones y conceptos consignadas en el relacionado documento, por haber sido reconocidos como propios a mi presencia.- Así se expresaron los comparecientes a quienes explique los efectos legales de esta Acta Notarial que consta en DOS hojas útiles y leída que se las hube íntegramente en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y firmamos.- DOY FE.-

F.- _____
Arrendante

F.- _____
Arrendatario