

Modelo de Contrato de Arrendamiento de Inmueble con Promesa de Venta

NOSOTROS: (EL ARRENDANTE), mayor de edad, Contadora Pública, de este domicilio, portadora de mi Documento Único de Identidad número ,, , con Número de Identificación Tributaria ,, , que en adelante me denominare “EL ARRENDANTE” y **(EL ARRENDATARIO)** mayor de edad, Licenciada en Enfermería, de este domicilio, portadora de mi Documento Único de Identidad número ,, , con Número de Identificación Tributaria ,, , que en adelante me denominare “EL ARRENDATARIO”; por medio del presente documento convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA**, el cual se sujetará a las cláusulas siguientes: **A) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- I) OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza urbana y construcciones que contiene, situado en ,, , de esta ciudad, ubicado en ,, , el cual se encuentra en perfectas condiciones, y por este acto lo entrega materialmente al arrendatario en calidad de arrendamiento, y el arrendatario lo recibe en este acto a su entera satisfacción.- **II) PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente arrendamiento es de ,, , **MESES** contados a partir del día ,, . Es convenido entre las partes que el presente contrato podrá prorrogarse por un período único de seis meses, previa nota firmada por ambas partes en ese sentido, la cual deberá ser agregada al presente para que se tenga por válida, siempre y cuando el arrendatario no se encuentre en mora en el pago de los cánones de arrendamiento. **III) DESTINO DEL INMUEBLE:** el arrendatario destinará el inmueble antes descrito para habitación, no pudiendo el arrendatario destinarlo a un fin diferente. **IV) PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio total del arrendamiento por todo el plazo original es de ,, , **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que el arrendatario se obliga a pagar por medio de ,, , **CUOTAS** mensuales, fijas, sucesivas y anticipadas de ,, , **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, cada una, en el lugar que designe el arrendante, los días ,, , de cada mes comprendido dentro del plazo o su prórroga. **V) SERVICIOS A CARGO DEL ARRENDATARIO:** Los pagos de los servicios de energía eléctrica, impuestos municipales en concepto de aseo, alumbrado eléctrico y desechos sólidos, y agua potable del inmueble arrendado, serán por

cuenta del arrendatario, así como otros servicios que llegara a solicitar en el futuro.- **VI) CAUSALES DE CADUCIDAD:** **a) GENERALES:** La mora en el pago de dos o más cuotas del precio del arrendamiento, hará caducar el plazo del contrato, pudiendo exigirse la terminación de este contrato y la desocupación del inmueble arrendado; **b) ESPECIALES:** El Arrendatario esta en conocimiento que el inmueble objeto de este contrato está en proceso de ser vendido, razón por la que está siendo mostrado a diferentes personas interesadas en su compra, por lo que reconoce y acepta que deberá desocuparlo en cualquier momento que así se le solicite en un plazo no mayor de tres días, so pena de las acciones legales correspondientes por daños y perjuicios irrogados, tanto a la venta si por su culpa se declinaré el negocio o los causados al nuevo propietario. **VII) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El arrendatario se obliga a lo siguiente: a) A no subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; b) A no introducir en dicho inmueble ninguna clase de bienes muebles o materiales inflamables y/o explosivos o corrosivos, ni de dudosa procedencia o que no sean de su propiedad; c) A no traspasar ni ceder en ninguna forma los derechos de este contrato; d) a no hacer mejoras, innovaciones y/o construcciones, sin el permiso previo y escrito del arrendante. Todas las innovaciones y construcciones o mejoras que se hicieren en el mismo, quedarán a beneficio del arrendante, sin que éste tenga que indemnizar en ninguna forma a la arrendataria, siempre y cuando las mismas no sean removibles; e) a pagar los gastos del presente contrato y todos los gastos en que incurra el arrendante en el cobro de la renta, inclusive los llamados gastos personales, aunque no fuere condenada a ellos; f) a mantener el inmueble limpio, a hacer las reparaciones locativas tales como reparación de chorros, cambio de focos, pintura de paredes que él mismo ensuciare, mientras dure el contrato, así como a pagar los daños y perjuicios ocasionados a los mismos, por sus empleados, clientes, visitantes o terceras personas.- **VIII) DOMICILIO:** Los contratantes señalamos como domicilio especial de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. **B) PROMESA DE VENTA.-** Nosotros los otorgantes, quienes en su orden nos denominaremos “El Promitente Vendedor” y “El Promitente Comprador”, por el presente celebramos **PROMESA DE VENTA** sobre el inmueble arrendado en el literal

A de este mismo documento, el cual se registrá por la cláusulas siguientes: **I) OBJETO.-** El promitente vendedor manifiesta que como propietario del inmueble dado en arrendamiento en este mismo documento, se compromete a vender dicho inmueble al Promitente Comprador al final del arrendamiento, siempre y cuando se haya cumplido con las condiciones que detallan ambos documentos; **II) INMUEBLE.-** El promitente vendedor es propietario del inmueble arrendado, el cual se encuentra ubicado en (descripción del inmueble) AL PONIENTE, ; AL NORTE; AL ORIENTE AL SUR ; Dicho inmueble se encuentra inscrito a su favor según consta en la matrícula Asiento , del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador; **III) PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO.-** El promitente vendedor se comprometen a vender al Promitente Comprador el inmueble arrendado en la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, la cual, el Promitente Comprador se compromete a cancelar al final del contrato de arrendamiento, en la forma que a continuación se detalla. Las partes han convenido que de la cantidad que compone el canon mensual de arrendamiento, la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, serán abonados al precio del inmueble vendido, y que el resto al final del contrato de arrendamiento, es decir, la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cancelará el Promitente Comprador en una sola cuota. Es expresamente acordado entre las partes, que si al final del arrendamiento, el Promitente Comprador no cumpliere con el pago del resto del precio de venta del inmueble arrendado, todas las cantidades que haya pagado quedarán al promitente vendedor en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados por el Promitente Comprador. **IV) ESCRITURACION.-** El promitente vendedor se compromete a vender el inmueble arrendado al Promitente Comprador en las condiciones aquí pactadas, así como el Promitente Comprador se compromete a cancelar el precio de venta del inmueble arrendado, también en la forma pactada en este documento, por cuanto, será otorgada la escritura de compraventa respectiva al final del plazo del arrendamiento y cumplidas que sean las condiciones

estipuladas en este instrumento, cuyos gastos y todos los originados a raíz de la elaboración de este documento así como los que sean su derivado o consecuencia, como son impuestos y contribuciones fiscales estatales y municipales, serán por cuenta del Promitente Comprador, lo cual libre y espontáneamente acepta.- **V) DOMICILIO.-** Los contratantes señalamos como domicilio especial de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Así nos expresamos y en fe de comprender y entender el contenido del presente contrato y por estar redactado conforme a nuestra voluntad e instrucciones, ratificamos su contenido y firmamos, en la ciudad de San Salvador, xxx del mes de xxxx del año dos mil xxxx.

En la ciudad de San Salvador, a las xxxxxx horas del día xxxx de xxxx del año dos mil xxxx.- Ante mí
,,,,, , Notario, de este domicilio, comparecen los señores: **(EL ARRENDANTE)**, mayor de edad, Contadora Pública, de este domicilio, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número ,,,,,, , con Número de Identificación Tributaria ,,,,,, , que en adelante se denominará “EL ARRENDANTE” y **(EL ARRENDATARIO)** mayor de edad, Licenciada en Enfermería, de este domicilio, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número ,,,,,, , con Número de Identificación Tributaria ,,,,,, , que en adelante se denominará “EL ARRENDATARIO”; y **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas que ambas son ilegibles, que aparecen puestas al pie del anterior documento que antecede por medio del cual acordaron celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE VENTA** que se sujetará a las cláusulas que literalmente dicen: “”””””””””” A) **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- I) OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza urbana y construcciones que contiene, situado en ,,,,,, , de esta ciudad, ubicado en ,,,,,, , el cual se encuentra en perfectas condiciones, y por este acto lo entrega materialmente al arrendatario en calidad de

clase de bienes muebles o materiales inflamables y/o explosivos o corrosivos, ni de dudosa procedencia o que no sean de su propiedad; c) A no traspasar ni ceder en ninguna forma los derechos de este contrato; d) a no hacer mejoras, innovaciones y/o construcciones, sin el permiso previo y escrito del arrendante. Todas las innovaciones y construcciones o mejoras que se hicieren en el mismo, quedarán a beneficio del arrendante, sin que éste tenga que indemnizar en ninguna forma a la arrendataria, siempre y cuando las mismas no sean removibles; e) a pagar los gastos del presente contrato y todos los gastos en que incurra el arrendante en el cobro de la renta, inclusive los llamados gastos personales, aunque no fuere condenada a ellos; f) a mantener el inmueble limpio, a hacer las reparaciones locativas tales como reparación de chorros, cambio de focos, pintura de paredes que él mismo ensuciare, mientras dure el contrato, así como a pagar los daños y perjuicios ocasionados a los mismos, por sus empleados, clientes, visitantes o terceras personas.- VIII) DOMICILIO: Los contratantes señalamos como domicilio especial de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. B) PROMESA DE VENTA.- Nosotros los otorgantes, quienes en su orden nos denominaremos “El Promitente Vendedor” y “El Promitente Comprador”, por el presente celebramos PROMESA DE VENTA sobre el inmueble arrendado en el literal A de este mismo documento, el cual se registrá por la cláusulas siguientes: I) OBJETO.- El promitente vendedor manifiesta que como propietario del inmueble dado en arrendamiento en este mismo documento, se compromete a vender dicho inmueble al Promitente Comprador al final del arrendamiento, siempre y cuando se haya cumplido con las condiciones que detallan ambos documentos; II) INMUEBLE.- El promitente vendedor es propietario del inmueble arrendado, el cual se encuentra ubicado en ,,,,,,,,,,,,,, (descripción del inmueble) AL PONIENTE, ,,,,,,,,,,,,,, ; AL NORTE ,,,,,,,,,,,,,,; AL ORIENTE ,,,,,,,,,,,,,, AL SUR ,,,,,,,,,,,,,, ; Dicho inmueble se encuentra inscrito a su favor según consta en la matrícula ,,,,,,,,,,,,,, Asiento ,,,,,,,,,,,,,, , del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador; III) PRECIO DE LA COMPRAVENTA Y FORMA DE PAGO.- El promitente vendedor se comprometen a vender al Promitente Comprador el inmueble arrendado en la

cantidad de ,, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, la cual, el Promitente Comprador se compromete a cancelar al final del contrato de arrendamiento, en la forma que a continuación se detalla. Las partes han convenido que de la cantidad que compone el canon mensual de arrendamiento, la cantidad de ,, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, serán abonados al precio del inmueble vendido, y que el resto al final del contrato de arrendamiento, es decir, la cantidad de ,, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cancelará el Promitente Comprador en una sola cuota. Es expresamente acordado entre las partes, que si al final del arrendamiento, el Promitente Comprador no cumpliera con el pago del resto del precio de venta del inmueble arrendado, todas las cantidades que haya pagado quedarán al promitente vendedor en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados por el Promitente Comprador. IV) ESCRITURACION.- El promitente vendedor se compromete a vender el inmueble arrendado al Promitente Comprador en las condiciones aquí pactadas, así como el Promitente Comprador se compromete a cancelar el precio de venta del inmueble arrendado, también en la forma pactada en este documento, por cuanto, será otorgada la escritura de compraventa respectiva al final del plazo del arrendamiento y cumplidas que sean las condiciones estipuladas en este instrumento, cuyos gastos y todos los originados a raíz de la elaboración de este documento así como los que sean su derivado o consecuencia, como son impuestos y contribuciones fiscales estatales y municipales, serán por cuenta del Promitente Comprador, lo cual libre y espontáneamente acepta.- V) DOMICILIO.- Los contratantes señalamos como domicilio especial de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. “” Yo el suscrito Notario DOY FE de ser **AUTÉNTICAS** las firmas antes relacionadas por haber sido puestas a mi presencia de su puño y letra por los comparecientes, quienes reconocen todos los demás conceptos vertidos en el anterior documento que hoy se legaliza.- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este contrato que consta de tres hojas útiles, y leído que les hube todo lo escrito íntegramente, en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos.- **DOY FE.**