

# ABC del Arrendamiento Inmobiliario en los negocios.

---

**Primera Etapa.  
2007**

# Respuesta Legal.

---

RESPUESTALEGAL es un despacho de abogados titulados y con valores, que nace hace más de 20 años; Especializado en diversas áreas de práctica del Derecho.

Dentro del sector inmobiliario nos dimos a conocer, por brindar un servicio de asistencia legal (Membresía anual RESPUESTALEGAL: nace en 2005); Mismo que funciono por 10 años con mucho éxito.

**Lic. Carlos Valdez**  
Fundador & CEO

## **CONTENIDO:**

### **I. INTRODUCCIÓN**

### **II. El Arrendamiento**

- 2.1. Concepto
- 2.2. Partes (Arrendador, Arrendatario, Fiador)
- 2.3. Derechos y Obligaciones del Arrendador
- 2.4. Derechos y Obligaciones del Arrendatario
- 2.5. Elementos del Arrendamiento
- 2.6. ¿Quiénes pueden arrendar?

### **III. CONTRATOS**

- 3.1. Elaboración de Contratos
- 3.2. Como elaborar un contrato de Arrendamiento

### **IV. FIGURAS JURÍDICAS Y TÉRMINOLOGÍA APLICABLE**

- 4.1. El subarrendamiento o subarriendo
- 4.2. La Cesión de Derechos del Arrendatario
- 4.3. Modo de terminar el Arrendamiento
- 4.4. De la rescisión
- 4.5. Prorroga del Contrato
- 4.6. Tácita reconducción
- 4.7. Derecho del Tanto
- 4.8. Monto y Aumento de la Renta
- 4.9. Arrendamiento en moneda extranjera
- 4.10. De la Consignación de Rentas
- 4.11. Arrendamiento con opción a compra

### **V. DE LA FIANZA**

- 5.1. Concepto de fianza
- 5.2. Elementos de existencia
- 5.3. Tipos de Fianza.

**5.4. “Prevenir conflictos representa estabilidad en los negocios” M.R.**

## **VII. INTRODUCCION A LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

6.1. Demanda (Requisitos)

6.2. Contestación de la Demanda

**6.3.** Audiencia

6.4. Sentencia

6.5. Ejecución de Sentencia

6.6. Apelación

6.7. Amparo

6.8. Esquema Procesal

6.9. JURISPRUDENCIAS

## **VIII. FORMATOS DE CONTRATOS**

**1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO HABITACIONAL**

**2.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL**

**3.- CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE**

## **IX. ESCRITOS PRACTICOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

**1.- Escrito comunicando al inquilino el término del contrato de arrendamiento.**

**2.- Escrito comunicando al inquilino el deseo de poner a la venta el inmueble otorgándole el DERECHO AL TANTO.**

**3.- Escrito comunicando al ARRENDADOR el deseo de dar por terminado el contrato en forma anticipada.**

**X. JURISDICCION VOLUNTARIA.**

## I. INTRODUCCIÓN

**El ABC del Arrendamiento Inmobiliario (PRIMERA ETAPA)**, tiene como objetivo ofrecer los principales conocimientos jurídicos para todo aquel que le interesa arrendar un bien inmueble llevándolo de la mano por el marco jurídico, para que tanto el arrendador como el arrendatario conozcan sus derechos y se eviten complicaciones, aquí se le asesorará sobre la documentación y los trámites necesarios para realizar de la manera más conveniente un acuerdo de arrendamiento.

Realizamos este Manual con la intención de que usted aprenda a actuar con seguridad y pueda evitar el poner en riesgo su patrimonio, aquí usted aprenderá desde cómo realizar una adecuada investigación sobre los arrendatarios hasta como garantizar el cumplimiento de las obligaciones, así como los conocimientos legales básicos y prácticos que le permitirán realizar de manera conveniente esta actividad.

**El ABC del Arrendamiento Inmobiliario** cuidará en todo momento el proceso de arrendamiento, informándole de todos los aspectos relacionados con este tipo de transacción inmobiliaria, para que usted pueda tener un conocimiento profundo y actualizado impidiendo todo abuso o riesgo.

El arrendamiento inmobiliario es una negociación que tiene que cuidar diversos aspectos desde la selección del inquilino, el precio adecuado, el contrato; que es parte fundamental en este tipo de operaciones, los inmuebles que se dan en garantía, etc. Resulta un negocio formal y como tal requiere un método que nos permita realizar esta actividad con pleno conocimiento.

El presente manual aporta la información necesaria para realizar una operación de arrendamiento en donde tanto Arrendador como Arrendatario podrán adquirir conocimientos indispensables para hacer valer sus derechos en forma recíproca.

A través de este manual usted podrá tener la seguridad jurídica que se requiere para efectuar este tipo de operación sin la imperiosa necesidad de recurrir a un abogado especialista en la materia ya que usted tendrá la asesoría suficiente para realizar un arrendamiento inmobiliario por cuenta propia, así mismo este Manual también sirve a los especialistas inmobiliarios que puedan tener alguna duda en materia legal sobre este tipo de operación.

***“Las inmobiliarias que contribuyeron a que este Manual fuera posible, cuentan con los conocimientos oportunos para hacer frente a este tipo de actividad que resulta importante para sus clientes, pero como resultado de su preocupación por brindar cada día un mejor servicio se elaboró este MANUAL que es una herramienta didáctica de consulta, dirigida a todo aquel que aunque no lleve a cabo esta actividad en forma lucrativa se vea beneficiado de esta práctica”.***

## II. EL ARRENDAMIENTO

El aumento en las operaciones inmobiliarias encaminadas a la oferta y promoción de inmuebles dados en Arrendamiento resulta una constante, por lo que resulta indispensable en nuestros días poner de conocimiento en la materia a todo aquel que intervenga en este tipo de operación denominada "Arrendamiento inmobiliario" o comúnmente **RENTAS**.

### 2.1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

Puede definirse como un acto jurídico en el que una persona cede a la otra el uso o goce de un bien inmueble. Si consideramos el arrendamiento a través de un contrato podríamos decir que es un medio mediante el cual una de las partes se obliga a dar a la otra parte por cierto tiempo y cierto precio el uso, goce y disfrute de un bien inmueble.

*El Artículo 2398 del Código Civil del Ciudad de México define al arrendamiento "cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".*

### DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO

**PROPIEDAD:** *Derecho real por excelencia se tiene la DISPOSICIÓN DEL BIEN.*

**ARRENDAMIENTO:** *Derecho de GOZAR Y DISFRUTAR DEL BIEN pero no se puede DISPONER.*

En la definición de arrendamiento encontramos los siguientes elementos las partes: el arrendador y el arrendatario, la cosa arrendada, las obligaciones de las partes, el precio y el tiempo.

### ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Este tipo de Arrendamiento únicamente versa sobre bienes Inmuebles mismos que son definidos por el *Código Civil del D.F. en el artículo 750* como: "Son bienes inmuebles: **(En resumen)** **I.** El suelo y las construcciones adheridas a él; **II.** Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares, **III.** Todo aquello que este unido a un inmueble de una manera fija, **IV.** Las estatuas, relieves

pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, **V**. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca. **VI**. Las maquinas, vasos y utensilios destinados a la industria o explotación de la finca, **VII**. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, **VIII**. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo, **IX**. Los manantiales, estanques aljibes, etc, que conduzcan el agua a la finca, **X**. Los animales que formen el pie de cría tratándose de fincas rusticas, **XI**. Los diques y construcciones que aun cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y

## **2.2. PARTES EN EL ARRENDAMIENTO**

Son también llamados en Derecho **Elementos personales** y está compuesto por el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO.

**ARRENDADOR.**-Es quien entrega el bien para su uso y goce.

**ARRENDATARIO.**- Es quien la recibe debiendo pagar una renta.

**FIADOR.**- Es quien garantiza en forma solidaria las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO**

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Tanto el arrendatario como el arrendador tienen derechos y obligaciones que deben cumplirse para que el arrendamiento se lleve a cabo dentro del marco jurídico.

## **CONSULTA DE LEYES APLICABLES**

Todo lo relativo a la legislación del "Arrendamiento inmobiliario" debe de ser consultado en la legislación local aplicable, "entendiendo al lugar en donde se encuentren los inmuebles". Ejemplo: Si el inmueble se encuentra dentro del Estado de México, resulta aplicable el Código Civil del Estado de México en materia sustantiva (derechos y obligaciones) y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en materia adjetiva (contencioso, litigios), así sucesivamente cada estado cuenta con su propia legislación.

## **2.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

### **Son obligaciones del Arrendador:**

1. Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.
2. Entregar la cosa arrendada.
3. Conservar la cosa arrendada en buen estado.
4. No estorbar de manera alguna el uso ni mudar la forma de la cosa arrendada.
5. Garantizar un uso o goce pacífico.
6. Garantizar una posesión útil y sin vicios ocultos o defectos.
7. Responder a la evicción.
8. Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario.
9. Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere.
10. Aplicar el derecho del tanto al arrendatario.
11. El pago de impuesto predial.

### **2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

#### **Son obligaciones del Arrendatario:**

1. Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos.
2. Conservar la cosa en el estado en que la reciba.
3. Responder por los daños y perjuicios.
4. Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa.
5. Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa.
6. Usar la cosa solamente para lo conveniente o lo estipulado en el contrato.
7. Responder en caso de incendio de la cosa arrendada.
8. Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor.
9. Restituir al propietario la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.

### **2.5. ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO**

Entre los elementos del arrendamiento se encuentran la cosa y el precio, según el Código Civil del Ciudad de México la cosa arrendada se define como "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos personales".

## **EL PRECIO**

El **precio** según el *Artículo 2399 del Código Civil del Ciudad de México* establece “la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

En el arrendamiento hay **Elementos formales** que son el **contrato** y las formalidades que se lleven a cabo frente a Notario Público.

**El contrato es parte fundamental del éxito de cualquier operación de arrendamiento** ya que el *Artículo 2398 del Código Civil del Ciudad de México* establece que “Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente es decir a través de un contrato y sus consecuencias jurídicas.

Otra cuestión que debemos cuidar en una operación de arrendamiento se conoce como **Elementos de validez** es decir pueden arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la capacidad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Capacidad y forma.

## **CLASES DE ARRENDAMIENTOS**

- A) CIVIL.- Sobre inmuebles y sobre muebles sin fin de especulación.
- B) MERCANTIL.- El de muebles con el fin de especulación comercial.
- C) ADMINISTRATIVO.- Sobre bienes del Estado.

### **ELEMENTOS ESCENCIALES:**

- 1.- Consentimiento.
- 2.- Objeto.
- 3.- Solemnidad.

## **2.6. ¿QUIENES PUEDEN ARRENDAR?**

Se requiere capacidad especial para conceder el uso. Ser propietario, mandatario dentro de los límites de su poder, copropietario con autorización de los otros codueños, los emancipados, los comodatarios y arrendatarios si cuentas con la autorización del comodante o del arrendador, el usufructuario dentro de los límites de su usufructo y los representantes legales con cierta limitación de tiempo.

### III. CONTRATOS

Como ya mencionamos el contrato de arrendamiento es parte fundamental de esta operación debemos cuidar que el nuestro contenga todo los elementos legales y necesarios para que no existan lagunas o problemas sobre algo no estipulado dentro del mismo.

#### 3.1. Elaboración de Contratos

Para Elaborar un Contrato de manera adecuada necesariamente se tienen que reunir ciertos requisitos que permitan generar seguridad jurídica a ambas partes por lo que es imprescindible conservar las siguientes pautas:

1. **Definir que figura jurídica encuadra al caso en concreto para establecer que tipo de contrato se va a elaborar.**

**Ejemplo:** Si mi interés es transmitir el uso y goce temporal de un bien inmueble a cambio de un precio cierto: *“El contrato que requiero es el de ARRENDAMIENTO; mismo que dará lugar a que se cumplan ciertos derechos y obligaciones para ambas partes como puede ser entregar el inmueble y recibir el pago de la renta”*. Cabe mencionar el supuesto de que se pueden presentar dos figuras jurídicas diversas en un mismo contrato pero siempre se debe atender al alcance por el cual se lleva a cabo el acuerdo de voluntades.

2. **Los contratos además de formalidades que derivan de la propia ley deben de respetar un CONTENIDO que consiste en lo siguiente:**

- A) **Señalar un rubro que deberá contener que tipo de contrato se celebra, así como el carácter de las partes contratantes. Y DEFINIR EL USO DEL INMUEBLE SI ES HABITACIONAL, COMERCIAL U OTRO.**

**Ejemplo:** CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA **USO HABITACIONAL** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **(NOMBRES)**\_\_\_\_\_, EN SU CARACTER DE **“ARRENDADOR”**, POR LA OTRA PARTE, \_\_\_\_\_, EN SU CARACTER DE **“ARRENDATARIO”**; Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_ EN SU CARACTER DE **“FIADOR”** AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

- B) **Declaraciones de aquí se desprende la capacidad de las personas, la ausencia de vicios del consentimiento así como sus datos generales.**

I. **EJEMPLO: DECLARA LA ARRENDADORA:**

- a) Llamarse \_\_\_\_\_; Ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, en pleno uso y goce de sus facultades físicas y mentales. Quien se identifica en este acto con Credencial de Elector.
- b) Ser propietaria del inmueble ubicado en Calle de \_\_\_\_\_ **(EN LO SUCESIVO EL INMUEBLE).**
- c) Asimismo, manifiesta que los derechos y pagos correspondientes a los servicios de agua, luz, gas y cualquier otro servicio, así como el impuesto predial y demás contribuciones en relación con el INMUEBLE, se encuentran al corriente de pago.
- d) Ser su deseo dar en arrendamiento para casa habitación, el inmueble a que se refieren los incisos b) y c) de esta misma declaración, sujeto a los términos y condiciones que más adelante se estipulan y atento a lo solicitado por la ARRENDATARIO, acuerda en celebrar el presente contrato.
- e) Señalar como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, el ubicado en: \_\_\_\_\_.

**DECLARA EL ARRENDATARIO:**

- f) Llamarse \_\_\_\_\_; Ser de nacionalidad MEXICANA misma personalidad que acredita con Credencial de Elector.
- g) Reconoce que LA ARRENDADORA es propietaria del INMUEBLE que se describe en la Declaración I que antecede.
- h) Que reconoce y está de acuerdo con el inciso e) que se describe en la Declaración I que antecede.
- i) Que conoce por haber estado en él y ha revisado detenidamente el INMUEBLE objeto de este arrendamiento y lo recibe a su entera satisfacción, mismo que lo destinará exclusivamente a casa habitación.
- j) Señalar como domicilio para los efectos de este instrumento el inmueble objeto de este contrato.

**DECLARA EL FIADOR:**

- k) Llamarse \_\_\_\_\_ y ser la propietario del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_acreditándolo mediante Escritura Pública No. \_\_, Libro\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, ante la fe del Notario Público No. \_\_\_\_ del Estado

de \_\_\_\_ FOLIO REAL NO. \_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_.

l) Estar dispuesto a garantizar solidariamente el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, contraídas en contrato por EL ARRENDATARIO y se constituye como FIADOR del mismo. Señala como domicilio el inmueble descrito en el inciso a) que antecede.

NOTA: Las partes que celebren el convenio o contrato deberán manifestar sus declaraciones.

- c) **Cláusulas; existen diversos tipos de cláusulas las más empleadas son las cláusulas necesarias; en ellas se plasma el objeto del contrato, así como la forma de entregar la cosa, recibir el pago de la misma, etc.**

Las cláusulas condicionantes, se establecen las penas convencionales en caso de incumplimiento en alguna de las demás cláusulas descritas, las cláusulas accesorias se amplían en caso de incumplimiento de la obligación de pago, sirven para establecer los intereses, estas son las más comunes, generalmente en los contratos cada cláusula llevará un nombre que sirva como referencia para saber de que trata.

#### **“CLAUSULA NECESARIA”:**

Ejemplo: **PRIMERA.-** LA ARRENDADORA da en arrendamiento para ***casa habitación*** a EL ARRENDATARIO y éste toma en dicha calidad el INMUEBLE descrito en la Declaración I, inciso b) y c) que antecede en este instrumento, en el entendido de que EL ARRENDATARIO lo recibe en perfectas condiciones y a su entera satisfacción.

#### **“CLAUSULAS CONDICIONANTES”:**

Ejemplo: **OCTAVA.-** EL ARRENDATARIO no podrá hacer otro uso del INMUEBLE arrendado, mas que para ***casa habitación***, de conformidad con lo dispuesto en la fracción III del Artículo 2425 ni contravenir lo señalado en el plan director o en los decretos de destino, uso y reservas establecidos de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano del Ciudad de México.

**TERCERA.-** EL ARRENDATARIO acuerda en pagar a LA ARRENDADORA además de la renta estipulada, una pena convencional de \$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por cada día de retraso en el pago puntual de la renta pactada. Esta pena convencional sólo empezará a correr a partir del sexto día natural del mes en que se inicie la obligación para EL ARRENDATARIO de pagar la renta mensual en los términos de este contrato.

**D) Competencia;** las partes manifiestan la competencia por territorio a la cual deberán de someterse en caso de incumplimiento.

Ejemplo: Las partes manifiestan su voluntad de someterse a los tribunales y leyes del Ciudad de México, renunciando a cualquiera que se pudiese presentar en el futuro.

**E) Fecha y Lugar de celebración.**

**F) Firma de las partes** incluyendo, fiadores, cualquier obligado solidario, así como testigos en caso de requerirse.

Los contratantes deberán cerciorarse que la firma sea de puño y letra y tenga validez.

#### **IV. FIGURAS JURIDICAS Y TERMINOLOGIA APLICABLE.**

**4.1. EL SUBARRENDAMIENTO O SUBARRIENDO.-** Es el contrato por el cual el arrendatario arrienda a un tercero la misma cosa que recibió en arrendamiento, el Código Civil del D.F. lo reglamenta en los artículos **2480 y 2481.**

**Ejemplo de prohibición de esta figura jurídica en un contrato de arrendamiento:** Le esta expresamente prohibido a EL ARRENDATARIO traspasar o subarrendar todo o parte de la localidad como lo previene el articulo 2480 del Código Civil para el Ciudad de México y en caso de hacerlo será previo permiso por escrito de LA ARRENDADORA, pero conservando en todo caso la responsabilidad que contrae por virtud de este contrato. El incumplimiento de esta cláusula será motivo suficiente para dar por rescindido el presente contrato por parte de LA ARRENDADORA y al pago de las penas convencionales estipuladas en este instrumento a cargo de EL ARRENDATARIO.

**Autorización para subarrendar:**

- a) Puede ser general y el arrendatario continúa respondiendo al arrendador como si siguiera en el uso o goce de la cosa. Subsisten dos contratos independientes, la autorización general sólo significa que si subarrienda, no habrá lugar a rescisión.
- b) La autorización especial significa una subrogación en el contrato por parte del arrendatario en las obligaciones del arrendatario, el cual queda desligado de la relación salvo convenio en contrario.

**4.2. LA CESION DE DERECHOS DEL ARRENDATARIO.-** La cesión de sus derechos implica también la de sus obligaciones, es valida si cuenta con la autorización del ARRENDADOR de manera explicita.

### **4.3. MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.**

**“Artículo 2483 del C.C.D.F.: El arrendamiento puede terminar:**

1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

2.- Por convenio expreso;

3.- Por nulidad;

**4.- Por rescisión;**

5.- Por confusión;

6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

9.- Por venta judicial en término del artículo 2495.

### **4.4. DE LA RESCISIÓN**

Tanto el ARRENDADOR y ARRENDATARIO podrán pedir la rescisión en caso de incurrir en algún supuesto de incumplimiento. El juzgador (**JUEZ COMPETENTE**) es quien la declara, **no se decreta al simple arbitrio de las partes.**

Ejemplo:

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** Serán causas de rescisión del presente contrato, además de las señaladas en el *Artículo 2489 el Ciudad de México*, las siguientes:

- a) La falta de pago de dos mensualidades de renta en los términos pactados en las Cláusulas Segunda y Quinta del presente contrato.
- b) Que EL ARRENDATARIO subarriende en todo o en parte el INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de la ARRENDADOR.
- c) Hacer otro uso diferente del INMUEBLE del expresamente pactado en la Cláusula Octava de este contrato.
- d) Destinar a un uso diferente del acordado el área de Servicio en los términos de la Cláusula Novena del presente contrato.

- e) Que EL ARRENDATARIO realice reparaciones u obras que modifiquen o varíen el INMUEBLE sin el consentimiento por escrito de EL ARRENDADOR de conformidad con la Cláusula Décima Segunda.
- f) Cuando EL ARRENDATARIO se abstenga de contratar los diferentes seguros pactados en este contrato o los mismos no sean suficientes o idóneos a juicio de EL ARRENDADOR.
- g) Que se abstenga EL ARRENDATARIO de exhibir en tiempo los recibos de los diferentes servicios con los que cuenta el INMUEBLE en términos del Primer Párrafo de la Cláusula Décima Octava de este contrato.
- h) Si EL ARRENDATARIO no restituye el depósito dado en garantía en la forma y tiempo pactados en la Cláusula Vigésima Quinta del presente contrato.
- i) Si el FIADOR deviene en insolvencia o fallece, de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera de este contrato.
- j) La abstención o retraso de EL ARRENDATARIO para restituir las garantías de conformidad con lo pactado en la Cláusula Trigésima Segunda de este contrato.
- k) Si el INMUEBLE fuere intervenido, sellado o clausurado de conformidad con la Cláusula Trigésima Novena del presente contrato.

#### **EL ARRENDATARIO PODRA SOLICITAR LA RESCISIÓN:**

- 1.- Si el arrendador contraviene en sus obligaciones.
- 2.- Por la pérdida total o parcial de la cosa.
- 3.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

#### **4.5. PRORROGA DEL CONTRATO**

Los Códigos Civiles de los diversos Estados suelen establecer prorrogas forzosas a favor de los inquilinos puntuales en el pago de sus rentas. En algunos Códigos este derecho puede ser renunciable. C.C.D.F. (Es renunciable).

Ejemplo: **DÉCIMA SEXTA.- La duración del arrendamiento será de doce meses forzosos** para ambas partes, contados a partir del día PRIMERO DE ENERO DE 2009 fecha en que se entrega FORMALMENTE el INMUEBLE arrendado a EL ARRENDATARIO, al día **31 DE DICIEMBRE DE 2009**, por lo que al vencimiento de dicho término operará fatalmente la terminación de este contrato **renunciando expresamente EL ARRENDATARIO a cualquier prórroga que pudiera corresponderle.**

#### 4.6. TÁCITA RECONDUCCIÓN

Es la prorroga que se presume cuando una vez terminada la duración del contrato el ARRENDATARIO continúa disfrutando del bien sin la oposición del ARRENDADOR. Al terminarse la duración no cesan las obligaciones del FIADOR salvo pacto en contrario.

**Ejemplo: VIGÉSIMA SEXTA.- “EL FIADOR”.- EL SR. \_\_\_\_\_;** Se constituye en FIADOR y se solidariza con EL ARRENDATARIO por el pago de dichas obligaciones.

El FIADOR renuncia expresamente a los beneficios de orden y excusión previstos en el Artículo 2814 y siguientes del Código Civil para el Ciudad de México, al derecho establecido en el Artículo 2813 del Código Civil para el Ciudad de México y hacer valer acciones o excepciones de EL ARRENDATARIO, que éstas no hayan ejercido oportunamente, así como a los beneficios establecidos en los Artículos 2845, 2848 y 2849 del Código Civil para el Ciudad de México. Consecuentemente el FIADOR conviene en que su obligación subsistirá como tal aún en el caso de que, por cualquier causa, no pueda subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas de LA ARRENDADORA, en caso de prórroga o espera concedida por éste, en caso de quita, en caso de que no exista requerimiento a EL ARRENDATARIO o de falta de promoción en el juicio que contra este se llegare a entablar, o en caso de que LA ARRENDADORA no entendiera al requerimiento que se le hiciera para promover judicialmente en contra del EL ARRENDATARIO.

#### 4.7. DERECHO DEL TANTO

**Es el derecho** que tiene el arrendatario que haya cumplido con sus obligaciones, **de adquirir el inmueble, si el propietario lo pone a la venta.** *(El propietario deberá notificar al inquilino de la venta del inmueble por escrito y este tendrá que manifestar su intención de ejercer este derecho dentro de los términos que se señalan en el Código Civil aplicable al caso en concreto).*

#### 4.8. MONTO DE LA RENTA

No existen limitaciones en el monto de la renta en inmuebles destinados al comercio o a la industria ya que puede ser libremente fijado por las partes.

Tratándose de bienes inmuebles para uso habitacional no existe un parámetro que señale la Ley para establecer el monto de la renta este se basa en la Ley de la Oferta y la Demanda de donde se encuentre el inmueble.

#### **4.9. ARRENDAMIENTO EN MONEDA EXTRANJERA**

##### **ARRENDAMIENTO EN DOLARES. A ELECCION DEL ARRENDATARIO, EL PAGO DE LA RENTA PUEDE HACERSE EN ESA MONEDA O EN SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL.**

El arrendamiento, por ser un acto de tracto sucesivo, programa en plazos el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, de suerte que si el arrendatario pretende extinguir el débito en forma normal, tendría que entregar el numerario de la moneda extranjera que pactó pero como el cumplimiento es un fenómeno de decisión particular del obligado, lo anterior no es óbice para que dicho deudor pueda elegir la forma legal señalada en el artículo 8o. de la Ley Monetaria y, en consecuencia, se incline por entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el

No. Registro: 239,848  
Jurisprudencia  
Materia(s): Civil  
Séptima Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
217-228 Cuarta Parte  
Tesis:  
Página: 361  
Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 20, página 20.  
Informe 1987, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 1, página 3.  
Apéndice 1917-1988, Tercera Sala, tesis 208, página 387.  
Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 85, página 58.

#### **4.10. DE LA CONSIGNACIÓN DE RENTAS**

No. Registro: 913,418  
Jurisprudencia  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Apéndice 2000  
**Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC**  
Tesis: 476  
Página: 413  
Genealogía: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, NOVENA ÉPOCA, TOMO I, MARZO DE 1995, PÁGINA 33, TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, TESIS I.5o.C. J/1.

## **ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA.-**

Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Ciudad de México, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el Juez acerca de la oportunidad en la **consignación de las rentas**, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Novena Época:

Amparo directo 575/91.-Leocadio Rivas Martínez.-22 de marzo de 1991.-Unanimidad de votos.- Ponente: Efraín Ochoa Ochoa.-Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 2825/91.-Manuel Rojas Moreno.-5 de julio de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Efraín Ochoa Ochoa.-Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 3227/91.-Cecilia Freyssinier Suárez.-6 de febrero de 1992.-Unanimidad de votos.- Ponente: Ignacio Patlán Romero.-Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 7019/91.-Gregorio Perea García.-20 de febrero de 1992.-Unanimidad de votos.- Ponente: Ignacio Patlán Romero.-Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 255/95.-Ópticas Devlyn, S.A. de C.V.-9 de febrero de 1995.-Unanimidad de votos.-Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda.-Secretario:

### **4.11 ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA**

Es muy común que los arrendatarios tengan intención de comprar el inmueble que rentan, por consiguiente al celebrar el contrato de arrendamiento al mismo tiempo quieren manifestar su intención de compra para obligar al propietario a que les venda el inmueble de acuerdo al ofrecimiento, en virtud de lo anterior es importante no confundir dos figuras jurídicas, que requieren de un tratamiento especial.

Primero es indispensable contemplar la posibilidad de establecer la opción de compra y dejar claro en el contrato de promesa de compraventa que el promitente comprador, tiene el uso y disfrute del inmueble en calidad de arrendatario.

Ejemplo:

I. Declara el *“promitente comprador”*; que tiene el uso y disfrute del inmueble en calidad de arrendatario, por lo que se reserva el dominio *mientras tanto no se agoten las obligaciones contraídas en el Contrato de Arrendamiento*.

Es recomendable celebrar dos contratos EL PRIMERO DE ARRENDAMIENTO y el SEGUNDO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, Sin mezclar ambas figuras en uno solo que podría resultar confuso, o puede hacer variar el objeto, si no se deja en claro. Pero puede establecerse una cláusula en el contrato de arrendamiento en donde el ARRENDATARIO manifiesta su intención de compra y el ARRENDADOR su intención de vender, pero esta situación trae aparejado que se celebre un nuevo instrumento jurídico.

***(No olvidemos que el ARRENDATARIO goza del derecho de preferencia para adquirir el inmueble). Ver derecho del tanto.***

## **V. LA FIANZA**

### **IMPORTANCIA DE ESTA FIGURA**

#### **5.1. CONCEPTO DE FIANZA**

La Fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor si este no lo hace.

*Nota.- El fiador se obliga igual que el deudor o a menos, pero no a más. Se puede garantizar confianza, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer. El fiador responde por los daños y perjuicios equivalentes a la indemnización compensatoria.*

Consecuencias del carácter accesorio de la fianza:

1. No puede exceder de la obligación principal.
2. Existen los beneficios de orden y excusión.

3. La inexistencia o la nulidad absoluta de la obligación originan la de la fianza.
4. La nulidad relativa de la obligación principal no necesariamente nulifica la fianza.
5. La fianza dada para garantizar la obligación de un incapaz es válida por que la ley presume que garantiza el riesgo de la incapacidad.
6. Si se transmite el principal se transmite también la fianza.
7. Si se extingue la obligación principal, también la fianza por vía de consecuencia.
8. Si se nova la obligación principal, se extingue la fianza a menos que el fiador consienta en garantizar la nueva.

**5.2. Elementos de existencia.-** Consentimiento, Objeto y la existencia de una obligación principal.

**Consentimiento:** Es el acuerdo de voluntades en el que el fiador manifiesta su voluntad de obligarse a pagar por el deudor, si este no paga.

**Objeto:** El objeto directo es crear una obligación subsidiaria, el indirecto es la prestación que va a pagar el fiador.

**Existencia de una obligación principal:** Si la obligación principal no llega a existir, la fianza tampoco, sin embargo la ley permite garantizar con fianza obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva.

**Elementos de validez.-** Capacidad y Forma.

**Capacidad:** Para ser fiador basta la capacidad general *(de goce y ejercicio)*.

**Forma:** La fianza es formal, el consentimiento debe siempre constar por escrito.

Obligaciones que se garantizan con la fianza:

- A) Las principales y las accesorias.
- B) Las de dar, de hacer y las de no hacer.
- C) Las líquidas y las no líquidas.
- D) Las presentes y las futuras.
- E) Las puras y las que tienen modalidades.
- F) La fianza y las accesorias de prenda e hipoteca.

### **Beneficios del Fiador**

Frente al acreedor el fiador goza de los *beneficios de orden y excusión*; a menos que los renuncie expresamente.

**Beneficio de orden.-** es el beneficio que tiene el fiador de no poder ser demandado por el acreedor si antes no demanda al deudor principal.

Este beneficio es renunciable y en tal caso el acreedor podría demandar primero al fiador.

**Beneficio de excusión.-** Consiste en que el fiador tiene derecho a que la sentencia se ejecute primero los bienes del deudor, respondiendo el fiador

solo en caso de insolvencia o insuficiencia de bienes. Este beneficio es renunciable y en tal caso el fiador es un obligado tan directo como el deudor.

### **5.3. TIPOS DE FIANZA**

La fianza puede ser ***legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso.***

El tipo de fianza más común en el medio inmobiliario es la Convencional que es empleada en los contratos de arrendamiento para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Por lo anterior resulta importante cerciorarse que el fiador sea una persona solvente, que de preferencia sea propietario de un bien inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad, que se encuentre libre de todo gravamen.

Se recomienda que manifieste expresamente la renuncia de sus derechos de **orden y de excusión** para agilizar el cumplimiento de las obligaciones.

El fiador debe representar en todo momento el pilar para depositar la confianza en el acreedor, por lo que resulta un requisito indispensable contratar a su vez una fianza onerosa emitida por alguna Institución acreditada que hará las veces de seguro en caso de incumplimiento.

Las Instituciones acreditadas ofrecen fianzas adecuadas para cada caso en particular. Recomendamos que contacten con un agente especializado en la materia para que reciban una orientación apropiada a sus necesidades.

### **5.4. “Prevenir conflictos representa estabilidad en los negocios” M.R.**

“En la actualidad los ARRENDADORES buscan un tipo de protección que les permita **no erogar los gastos de Abogado**, ya que estos resultarían un daño mayor, después del causado por un mal inquilino, por ende Diversos Profesionales en la materia han diseñado modalidades de prestación de servicios profesionales a futuro para efectos de garantizarle al ARRENDADOR lo siguiente:

#### **1.- GASTOS Y COSTAS PROCESALES**

##### **PUEDEN INCLUIR:**

- A) LA DESOCUPACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE.
- B) EL PAGO DE RENTAS VENCIDAS
- C) DAÑOS Y PERJUICIOS

- D) GASTOS DE LANZAMIENTO
- E) GASTOS DE PODER NOTARIAL (facultad para pleitos y cobranzas).
- F) ENTRE OTROS

***Las prestaciones que se demandan solo resultan aplicables hasta el momento de ejecutar la sentencia.***

El precio de estos servicios puede variar, atendiendo al valor de la renta o al riesgo.

Solo las Instituciones de tipo financiero podrán emitir **Fianzas**, por lo que a veces la figura que se emplea para garantizar los gastos por actos jurídicos es confundida.

Es recomendable contratar es tipo de servicio ya que representa una mayor seguridad jurídica en las operaciones de Arrendamiento no resultan tan onerosas y resultan ser **útiles**".

## **VI. INTRODUCCION A LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

### **El juicio de arrendamiento**

El tipo de juicio que se sigue para efectos de hacer cumplir las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, es el de ***CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, de DESHAUCIO o EN SU DEFECTO "EL ARBITRAJE" (REQUIERE DE UN PROCEDIMIENTO DIVERSO AL DESCRITO).*** Según las leyes aplicables mismo que es promovido ante tribunales comúnmente especializados en el ramo de controversias inmobiliarias o derecho civil.

Resulta indispensable la contratación de un abogado especializado en materia civil, con pleno conocimiento en la naturaleza de estos Juicios para efectos de que pueda hacer valer en forma eficaz los diversos tipos de incumplimientos derivados de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

### **2. Etapas del Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario para casa habitación.**

## 1.- Demanda

Es el escrito inicial con que el actor basado en un interés legítimo, activa al Órgano Jurisdiccional competente (Juez de Arrendamiento Inmobiliario). Para efectos de hacer valer los sus derechos.

### ***Ejemplo del contenido de una Demanda de Arrendamiento Inmobiliario:***

**El Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Ciudad de México, que a la letra dice: “Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por la demanda en la cual se expresarán”:**

- I. **El Tribunal ante el que se promueve:** Juez de Arrendamiento Inmobiliario.
  
- II. **El Nombre y Apellidos del actor y el Domicilio que señale para oír notificaciones:** Se señala en el proemio de la demanda.
  
- III. **El Nombre del Demandado y su Domicilio:** XXXX con domicilio XXXX el ubicado en la calle XXX en la Delegación XXXX, Código Postal XXXX, en México Ciudad de México.
  
- IV. **El Objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios:**

### **PRESTACIONES: (Ejemplo)**

- A) La Declaración de la rescisión del contrato de arrendamiento; respecto del inmueble ubicado en la calle de XXXXXXXXXXXX en México Ciudad de México.
  
- B) Por consecuencia de la rescisión del citado Contrato de Arrendamiento: LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE MENCIONADO.
  
- C) EL PAGO DE LAS RENTAS que adeuda a la fecha consistentes en el meses de XXXX del presente año y los que se causen desde la iniciación del presente juicio hasta la desocupación y entrega del inmueble antes mencionado.

- D) EL PAGO DE PENA CONVENCIONAL consistente en cubrir el pago de dos mensualidades de renta en los términos de lo establecido en el contrato de arrendamiento.
- E) EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS que el presente juicio origine.
- V. **Los Hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a la disposición. De igual manera proporcionará los nombres de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.**  
Así mismo deberán numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.
- VI. **Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, y**
- VII. **VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.**

Consultar los artículos 256, 257, 957 y 958 del mencionado Código.

## **2.- Contestación de la demanda**

Aceptada la demanda por el juez, procede lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles.

El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda, en el término de ley, (5 días D.F.) podrá mostrar una actitud de:

**1.- Allanamiento;** es decir tomar por ciertos los hechos aludidos por la parte actora.

**2.- Contra demandar**

**3.- Reconvenir.**

4.- No contestar o no darle contestación a la demanda en tiempo **(Rebeldía).**

**3.- Audiencia previa y de conciliación**

## **Contestada que fue la demanda se señala una fecha de Audiencia Conciliatoria.**

En esta audiencia un funcionario adscrito al juzgado denominado "conciliador" propone alternativas de solución a la controversia, procurando que las partes lleguen a un convenio, el cual deberá aprobarlo el juez, siempre y cuando reúna los requisitos de ley.

Si dicha concertación es aprobada se le dará el carácter de **cosa juzgada o sentencia ejecutoria**.

En caso de incumplimiento del convenio, el juzgador, con base en el **artículo 505 del Código adjetivo, de inmediato mandará ejecutar el convenio**.

Si las partes no llegaren a un acuerdo conciliatorio, con fundamento en el artículo 962 del Código Procesal, "el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones, con el fin de depurar el procedimiento". Además, aplicará el contenido de lo dispuesto por el artículo 963, el cual señala que: "Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que **manda abrir el juicio a prueba**".

Concluido el término probatorio el juzgador admitirá las pruebas (artículo 290 del CPC) y fijará el día y hora para el desahogo de las mismas, mandando preparar las pruebas que así lo requieran conforme a lo dispuesto en la ley adjetiva civil (artículos 289 y 964).

Desahogadas todas y cada una de las pruebas, el juez pasará al periodo de **alegatos**, en el cual las partes harán valer lo que a su derecho convenga o bien presentarán por escrito sus conclusiones de alegatos. Concluido este lapso se citará a las partes para oír sentencia.

### **5.- Sentencia**

Se entiende como sentencia definitiva en primera instancia la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia el juez al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

Dictada la sentencia definitiva las partes pueden impugnarla o combatirla por medio de los recursos ordinarios (apelación) o bien mediante el juicio de amparo correspondiente, mismo que se tramitará ante el tribunal de apelación o ante la autoridad federal que corresponda (tribunales federales).

#### **4.- Ejecución de sentencia**

De conformidad con el artículo 426 del CPC, que indica: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria", entendemos que se trata de resolución que además de declarar la aplicabilidad de la norma al hecho controvertido, impone a una de las partes una conducta determinada (sanción) contenida en la disposición abstracta; es decir, cuando queda firme la resolución del juez al caso concreto, se dice que dicha sentencia tiene autoridad de cosa juzgada (artículo 422 del CPC).

Con fundamento en el artículo 501 del CPC, el juez ordenará cumplir su resolución mandando ejecutar la sentencia. En este caso (juicio de terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación), ordenará lanzar del inmueble al inquilino por haberse decretado la terminación del contrato de arrendamiento, con base en lo dispuesto en los artículos 525 y 966 del citado Código.

#### **6. Apelación**

La apelación es un recurso por medio del cual un tribunal de segunda instancia, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución dada en primera instancia.

Para el caso que nos ocupa, el recurso de apelación es el medio que tienen las partes para impugnar una sentencia, recurriendo para ello ante el tribunal de apelación (artículo 967).

#### **7.- Amparo**

Procede la demanda de amparo en los casos en que, dada una sentencia definitiva, se alegue la violación de la ley y se acredite ésta mediante los agravios respectivos, los errores de interpretación jurídica en perjuicio del quejoso, tanto de leyes sustantivas como adjetivas.

Se ha definido al juicio de amparo, en su carácter de juicio como "un proceso impugnativo extraordinario de carácter federal, que produce la nulidad del acto reclamado y de los que de él derivan".



## VII. FORMATOS DE CONTRATOS

Consideraremos útil añadirle a este Manual algunos formatos de Contratos que les pueden servir de referencia para que elaboren los propios.

Cabe mencionar que ningún contrato deberá ser idéntico toda vez que el acuerdo de voluntades de las partes no siempre será el mismo ni producirá los mismos efectos legales. (Consultar el Manual del Profesional Inmobiliario PRIMERA ETAPA).

En la redacción de las **cláusulas** se debe poner especial cuidado en la protección jurídica de sus clientes, más que en aspectos de equidad. Es necesario recordar que el clausulado nivela los derechos y obligaciones de las partes.

Lo importante en un Contrato no es la extensión si no la claridad, para evitarse problemas de interpretación debe utilizarse un adecuado lenguaje jurídico y técnico según la naturaleza del objeto. Para que un contrato sea respetable se debe evitar utilizar machotes de contratos como los de Arrendamiento que se venden en las papelerías por que en todo momento el Profesional Inmobiliario debe de tener en cuenta que si copia modelos de textos de práctica forense deberá actualizar el lenguaje y hacer la fundamentación legal en el Código Civil de la Entidad donde el contrato surtirá sus efectos, con aplicación de leyes vigentes.

Los contratos se redactan con orden y limpieza respetando la función de cada una de las partes, en el presente Manual se incorporan modelos de contrato que únicamente servirán de referencia y son exclusivamente para ejemplificar las diversas figuras jurídicas que son comúnmente empleadas en el medio inmobiliario.

## 1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO HABITACIONAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO HABITACIONAL, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CALIDAD DE "ARRENDADORA" LA \_\_\_\_\_, Y POR LA OTRA PARTE COMO "ARRENDATARIO" EL SR. \_\_\_\_\_, CON LA COMPARECENCIA DEL SR. \_\_\_\_\_, EN SU CALIDAD DE "FIADOR", RESPECTO DEL "INMUEBLE" UBICADO EN CALLE \_\_\_\_\_, EN MÉXICO, Ciudad de México, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I.- DECLARA LA ARRENDADORA:

A) Ser la propietaria legítima del INMUEBLE al que se refiere la cláusula primera de este contrato y conocer la voluntad de la **ARRENDATARIA** de rentar dicho INMUEBLE por el plazo de un año forzoso para ambas partes.

B) Tener su domicilio en \_\_\_\_\_ en México, Ciudad de México.

C) Que la cuenta predial del INMUEBLE es la número \_\_\_\_\_ y la cuenta de suministro de agua de la CADF es la número \_\_\_\_\_, y que está al corriente en el pago de sus contribuciones del impuesto predial, derechos por servicio de agua, y energía eléctrica

D) Que desea dar en arrendamiento el INMUEBLE antes referido en el estado físico en que actualmente se encuentra según la descripción general que se adjunta como Anexo "A", y conforme a los términos y condiciones que en este contrato se establezcan.

#### II.- DECLARA LA ARRENDATARIA:

E) Llamarse \_\_\_\_\_, ser mayor de edad, en pleno uso de sus facultades físicas, mentales y legales; haber intervenido directamente en la redacción y firma de este contrato, haber plasmado en él su voluntad libre y espontánea, haberlo leído personalmente y que le fueron explicados plenamente los alcances de las obligaciones aquí contraídas. De la misma manera, declara haber constatado personalmente la capacidad para contratar de la **ARRENDADORA**.

F) Que conoce la ubicación, medidas, colindancias y linderos del INMUEBLE materia de este arrendamiento, así como sus condiciones, y que a su juicio cumple éste con las condiciones de higiene, salubridad y comodidad que debe tener una vivienda digna y segura para ella y su familia.

### III.- DECLARA EL FIADOR:

G) Llamarse \_\_\_\_\_, y ser el propietario de \_\_\_\_\_, Ciudad de México, acreditándolo mediante Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ Volumen No. \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, ante la fe del Notario Público No. \_\_\_\_\_ del Ciudad de México, Lic. \_\_\_\_\_ y debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio \_\_\_\_\_.

H) Conocer las manifestaciones de su obligado solidario y haberlas constatado, así como reconocer la capacidad para contratar de las partes: **ARRENDADORA** y **ARRENDATARIA**, y manifiestan su conformidad de suscribir el presente contrato como tal, por conocer el alcance del contenido de éste y estar enteramente de acuerdo con la redacción y alcances del mismo.

Hechas las declaraciones que anteceden, las partes convienen en obligarse en los términos del presente contrato; reconocen que en el mismo no ha existido error, dolo, mala fe, lesión o cualquier otro vicio de la voluntad que le afecte de nulidad; que no contiene cláusula o consideración alguna contraria a la moral, al derecho, a los usos inquilinarios o a las buenas costumbres, y que por estos motivos convienen en otorgar las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-OBJETO DEL CONTRATO.** Por el presente contrato la **ARRENDADORA** da en arrendamiento a la **ARRENDATARIA**, quien lo acepta en tal carácter el INMUEBLE ubicado en Calle \_\_\_\_\_, en esta ciudad de México, Ciudad de México.

La **ARRENDATARIA** acepta que el INMUEBLE se encuentra bajo su custodia, por lo que será responsable de los daños que sufra el mismo, excepto en los casos en que tales daños se deban a actos de la naturaleza (caso fortuito), sin que medie negligencia alguna de su parte en la salvaguarda del INMUEBLE y salvo por el deterioro derivado de su uso normal.

**SEGUNDA.-DESTINO.** La **ARRENDATARIA** destinará el INMUEBLE arrendado única y exclusivamente para casa habitación, tal y como lo previene la fracción III del artículo 2425 del Código Civil en vigor para el Ciudad de México, por lo que en ningún caso y por ningún motivo la **ARRENDATARIA** podrá ampliar o variar el giro antes mencionado sin la previa autorización que por escrito haga la **ARRENDADORA**.

**TERCERA.- MONTO DE LA RENTA.** La **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_00/100 M.N.) por concepto de **renta anual** del INMUEBLE materia del presente contrato, la cual será pagada en doce exhibiciones mensuales iguales y consecutivas por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ **00/100 M.N.**). El pago de la renta será cubierta por la **ARRENDATARIA** en los términos siguientes:

a).- Deberá cubrir cada mensualidad rentística, **dentro de los cinco días naturales siguientes al día primero de cada mes**, en el domicilio de la **ARRENDADORA** ubicado en \_\_\_\_\_, en México Ciudad de México, o en la cuenta de cheques de el Sr. \_\_\_\_\_ cuenta No. \_\_\_\_\_, los recibos de depósito servirán como comprobantes de pago de renta.

b).- La **ARRENDADORA** podrá establecer, si así conviene a sus intereses, un servicio de cobranza como cortesía para la **ARRENDATARIA**, sin que la falta o deficiencia del mismo, exima a la **ARRENDATARIA** del cumplimiento de pagar la renta en forma puntual.

c).- Si por algún motivo se llegara a recibir la renta en abonos, o en una fecha diferente a la estipulada, no se entenderá como novado el presente contrato.

d).- En caso de que la **ARRENDATARIA** deposite la renta, se compromete a informar a la **ARRENDADORA** o a quien sus derechos represente de dicho depósito en el teléfono \_\_\_\_\_-

e).- Cuando la **ARRENDATARIA** cubra el importe de la renta mensual con un cheque y éste documento sea devuelto por una institución bancaria por falta de fondos, la **ARRENDADORA** se reserva el derecho de cobrar el 20%(VEINTE POR CIENTO) sobre el importe del o los documentos devueltos, en los términos del Artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

f).- Conviene expresamente la **ARRENDATARIA** en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro, aún cuando únicamente ocupe el INMUEBLE un solo día y que por falta de pago de una sola prestación podrá la **ARRENDADORA** solicitar la desocupación rescindiéndose el contrato.

g).- La **ARRENDATARIA** no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada llenando además las obligaciones que previenen los artículos 2425, 2426 y 2427 del Código Civil vigente para el Ciudad de México.

h) En el caso de que la vigencia del presente contrato sea mayor a 12 (DOCE) meses, la pensión rentística que se encuentre en vigor se incrementará de acuerdo a las negociaciones previas que hayan hecho la **ARRENDADORA** y la **ARRENDATARIA**; pero en ningún caso el ajuste de las pensiones rentísticas podrá ser inferior al porcentaje en que se haya incrementado en ese mismo periodo el INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) que publica el Banco de México.

i) La **ARRENDATARIA**, se obliga a pagar por concepto de pena convencional, el 20% (VEINTE POR CIENTO) de la renta por cada mes que transcurra sin que esta sea liquidada, sin perjuicio de que la **ARRENDADORA** pueda demandar la rescisión del presente contrato. Los intereses se causarán mes con mes, hasta la total liquidación de las prestaciones rentísticas, en el entendido que el interés que se señala, en ningún caso se prorrateará por días de

atraso en el pago, se causará íntegro y se calculará sobre el monto de la renta que se adeude, de acuerdo con lo que previenen los artículos 2427 y fracción 1 del 2425 del Código Civil vigente para el Ciudad de México, que comenzarán a contarse desde la fecha en que se presente el retraso.

**CUARTA.- TÉRMINO.-** El término del arrendamiento es de **un año forzoso** para ambas partes, iniciándose el \_\_\_\_\_, terminando el \_\_\_\_\_, pudiendo ser renovado por un año más, una vez pactada la nueva renta, lo cual deberá de realizarse durante el penúltimo mes de vigencia del presente contrato y debiendo renovar el contrato de arrendamiento por escrito, de no ser así, la **ARRENDATARIA** se compromete a la desocupación inmediata del INMUEBLE **sin necesidad de juicio previo**, entregará la propiedad arrendada conforme a lo pactado y de no verificarse, en razón de la temeridad y dolo con que se procediera al no entregar el INMUEBLE en mención, la **ARRENDATARIA** se obliga al pago de gastos y costas que origine el procedimiento legal para obtener la entrega jurídica y material del INMUEBLE en mención.

Si al terminar el plazo fijado continúa la **ARRENDATARIA** ocupando el INMUEBLE, a partir de entonces la renta se incrementará en un 100% (CIEN POR CIENTO) mientras no cumpla con los requisitos solicitados por la **ARRENDADORA** para la renovación del contrato de arrendamiento por escrito o hasta que desocupe el INMUEBLE; este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que la **ARRENDATARIA** desocupe, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para ella como para su FIADOR hasta el momento en que el INMUEBLE arrendado sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente contrato.

Si la **ARRENDADORA** desea ocupar para su servicio el INMUEBLE arrendado, bastará con un aviso por escrito con sesenta días de anticipación, antes del vencimiento del presente contrato para la desocupación.

Si la **ARRENDATARIA** es quien decide desocupar la localidad, lo notificará por escrito con treinta días de anticipación, antes de que venza el presente contrato, quedando la **ARRENDADORA** facultada para anunciar desde luego el alquiler de la localidad y ponerle cédulas.

Si el contrato se celebra por un plazo forzoso y la **ARRENDATARIA** desea desocupar antes de su término, para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, la **ARRENDATARIA** o su FIADOR se obligan a estar al corriente en el pago de la renta y en los pagos mencionados en la cláusula séptima y ceder en favor de la **ARRENDADORA** la cantidad entregada como depósito.

**QUINTA.- RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.-** La **ARRENDADORA** entrega en este acto el INMUEBLE limpio, libre de deudas de electricidad, gas, agua y con todos los accesorios e instalaciones descritas en el Anexo A completas y funcionando. El inventario en el Anexo A forma parte integrante de este contrato.

**SEXTA.- ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE.** La **ARRENDATARIA** no podrá efectuar ningún tipo de obra e instalación que afecte la estructura y diseño arquitectónico interior y/o exterior del INMUEBLE arrendado, sin previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

La obra o trabajos que realice la **ARRENDATARIA** para el acondicionamiento del INMUEBLE arrendado una vez que éstos hayan sido autorizados, serán por su exclusiva cuenta, por este motivo, la **ARRENDADORA** no tendrá obligación de hacer pago alguno por este concepto, por lo que la **ARRENDATARIA** renuncia expresamente al derecho otorgado en su favor, por los artículos 2423 fracción II y III y 2424 del Código Civil vigente, quedando estas obras a beneficio del INMUEBLE arrendado, así como los bienes muebles que la **ARRENDATARIA** haya incorporado a la construcción y no pueda separarse de la misma sin dañar su solidez o estabilidad.

**SÉPTIMA.- PAGOS DE OTROS CONCEPTOS.** La **ARRENDATARIA**, además de la renta mensual pactada, se obliga a pagar el consumo que realice de agua, energía eléctrica y gas, obligándose a entregar a la **ARRENDADORA** el documento o recibo expedido por la compañía o institución que proporcione dichos servicios.

Asimismo, toda correspondencia, documentación o notificación emitida por cualquier autoridad administrativa, fiscal o judicial dirigida a la **ARRENDADORA** y que llegue al domicilio del INMUEBLE, deberá ser notificada a la **ARRENDADORA** de manera inmediata, y la **ARRENDATARIA** quedará deslindada de toda responsabilidad por la extemporánea atención de dicha documentación por parte de la **ARRENDADORA**.

**OCTAVA.- ÁREAS COMUNES.** La **ARRENDATARIA** se obliga a no usar las áreas comunes del INMUEBLE arrendado o las que lo circunden para fines distintos a los de tránsito.

**NOVENA- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.** La **ARRENDATARIA** se obliga a conservar en buen estado el INMUEBLE arrendado, siendo por su cuenta los gastos menores de reparación que por su uso se originen en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente, obligándose a indemnizar a la **ARRENDADORA** por los daños que sufra el INMUEBLE arrendado por su culpa o por la de sus empleados, parientes, clientes y demás personas que lo visiten. Por otro lado, es obligación de la **ARRENDATARIA** notificar a la **ARRENDADORA** o a quien sus intereses represente a la brevedad posible, de la necesidad de las **reparaciones mayores** que deban efectuarse en el INMUEBLE arrendado, bajo la pena de hacerse responsable de los daños y perjuicios que su omisión cause. Asimismo, estará obligado a permitir a la **ARRENDADORA**, a sus empleados, o a los terceros con quien esta haya contratado, el acceso al INMUEBLE dado en arrendamiento, para que efectúen las labores de inspección de las instalaciones, y las de reparación que lleguen a ser necesarias.

**DÉCIMA.- DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE.** Al concluir el término del arrendamiento o de sus subsecuentes renovaciones, ambas partes acuerdan en que la **ARRENDATARIA** deberá desocupar y entregar el INMUEBLE arrendado a la **ARRENDADORA** en las mismas condiciones de conservación y mantenimiento y sin más deterioro que el causado por el tiempo y uso normal del mismo; así también la **ARRENDATARIA** se obliga a entregarlo libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter fiscal o administrativo.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.** La **ARRENDADORA** no será responsable de ninguna lesión o daño que se cause a personas o bienes, por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad o de cualquier otra naturaleza

similar. La **ARRENDADORA** solamente será responsable de los vicios ocultos que se refieran a la estructura e instalaciones existentes en el INMUEBLE, más no de las instalaciones, obras, acondicionamiento que lleve a cabo la **ARRENDATARIA**.

Todas las personas y bienes de la **ARRENDATARIA** que se encuentren en el INMUEBLE estarán bajo el cuidado y riesgo de este último, relevando expresamente a la **ARRENDADORA** de toda responsabilidad respecto a lo que ocurra con los mismos.

**DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.-** Queda expresamente pactado que la **ARRENDADORA** podrá rescindir este contrato si la **ARRENDATARIA**:

- a).- Destina el INMUEBLE a otro uso distinto al de casa habitación.
- b).- Subarrenda o en cualquier forma cede el todo o parte del INMUEBLE arrendado sin consentimiento previo y por escrito de la **ARRENDADORA**.
- c).- Falta de pago de la renta en la forma estipulada en la Cláusula Tercera.
- d).- Hacer obras, cualquiera que sea la naturaleza de estas dentro o fuera del INMUEBLE arrendado sin consentimiento previo de la **ARRENDADORA**.
- e).- Falta de pago puntual de los derechos de consumo de agua y luz
- f).- Si el FIADOR deja de ser solvente.
- g).- Si la **ARRENDATARIA** deteriora intencionalmente o por negligencia las instalaciones y/o construcciones del INMUEBLE.
- h) El uso indiscriminado de artefactos electrónicos, mecánicos, de combustión, eléctricos o de cualquier índole que ocasionen molestia continua o cualquier tipo de perturbación del orden y/o la convivencia con los demás vecinos.
- i).- Incumpla con cualquiera otra de las obligaciones contenidas en el presente contrato o incurra en incumplimiento que conforme a la Ley, sea causal de rescisión del mismo.

**DÉCIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL.** Ambas partes acuerdan fijar como pena convencional la cantidad equivalente a un mes de renta a cargo de cualquiera de las partes que incumpla o de motivo a la otra parte para dar por rescindido el presente contrato, cantidad que será cubierta a los diez días naturales siguientes al día en que la parte perjudicada notifique por escrito a la otra parte la causa de rescisión respectiva.

**DÉCIMA CUARTA.- SUBSTANCIAS PELIGROSAS.** La **ARRENDATARIA** no podrá mantener en el INMUEBLE sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables o cualquier otro producto que ponga en peligro la integridad de las personas y bienes, por lo que en caso de siniestro la **ARRENDATARIA** deberá cubrir a cualquier tercero afectado inclusive a la **ARRENDADORA** los daños y perjuicios que se les ocasione.

**DÉCIMA QUINTA.- DEPÓSITO.-** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que resultan a cargo de la **ARRENDATARIA**, ella constituye depósito en favor de la **ARRENDADORA** por el importe equivalente a DOS MESES de renta, el cual será entregado a

la **ARRENDADORA**. La **ARRENDATARIA** se obliga a incrementar esta cantidad cada vez que se modifique la renta a fin de que siempre se guarde la misma proporcionalidad entre la renta y la cantidad que tenga dada en depósito.

La cantidad entregada como depósito **nunca** podrá aplicarse a cuenta de renta durante la ocupación de la localidad arrendada, ni se abonará antes de la cancelación del contrato.

El depósito será devuelto a la **ARRENDATARIA** en un plazo de 45 días naturales, contados a partir de la fecha de cancelación del contrato de arrendamiento sin que cause intereses, siempre y cuando el INMUEBLE no presente daño alguno, esté completo el inventario, y se entreguen los recibos liquidados y completos de agua y luz. En caso contrario, dicha suma la aplicará la **ARRENDADORA** para hacer pago de obras de reparación que se hicieran necesarias o la compra de los objetos faltantes en el inventario, o pago de servicios, en la inteligencia de que la **ARRENDATARIA** tendrá derecho de que se le exhiban los comprobantes de pago de que se trata y, según proceda, a la devolución del remanente que quede a su favor.

**DÉCIMA SEXTA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO.** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes firmantes, la **ARRENDADORA** y la **ARRENDATARIA** convienen lo siguiente:

1.- Se estará siempre a la letra de lo pactado relacionando la controversia con el texto íntegro del contrato, conviniendo las partes en que procurarán siempre avenir sus intereses en forma extrajudicial.

2.- Las partes convienen expresamente en señalar como autoridad jurisdiccional competente, específicamente, para dirimir cualquier controversia que se suscite con relación a este contrato a los Tribunales Locales de la Ciudad de México en turno, renunciando a cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuro pudiera corresponderles.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.** Las partes se obligan para el caso de desocupación anticipada o dentro de una prórroga legal a hacérselo saber, la una a la otra en su domicilio, mediante jurisdicción voluntaria de notificación con treinta días naturales de anticipación al evento de que se trate y para cualquier otro caso, será bastante que la comunicación se produzca por escrito, por correo certificado o por cualquier otro medio de acuse de recibo. A efecto de lo anterior y para cualquier requerimiento judicial o notificación que deban hacerse las partes en relación con el presente contrato, se consignan como domicilios de las partes los siguientes:

**DOMICILIO DE LA ARRENDADORA:** \_\_\_\_\_, EN MEXICO, Ciudad de México.

**DOMICILIO DE LA ARRENDATARIA:** \_\_\_\_\_, EN MEXICO Ciudad de México.

**DOMICILIO DEL FIADOR:** \_\_\_\_\_, EN MÉXICO, Ciudad de México.

De igual manera las partes contratantes convienen en que la **ARRENDADORA** podrá notificar indistintamente sus decisiones, y requerir el pago al FIADOR o a la **ARRENDATARIA**, en ausencia de uno u otro en dichos domicilios, obligándose éstos a notificarse entre sí, dentro de los dos días naturales siguientes a la recepción del aviso o notificación de la **ARRENDADORA**.

**DÉCIMA OCTAVA.- EL FIADOR.** El FIADOR de la **ARRENDATARIA**, cuya firma aparece en este contrato, declara que conoce el contenido del mismo, y acepta incondicionalmente la o las prestaciones en dinero o en especie a que está obligado la **ARRENDATARIA** y que sabe que la **ARRENDADORA** podrá cobrar, exigir, demandar o rescindir el contrato indistintamente a la **ARRENDATARIA** al FIADOR o ambos, hasta que cualquiera de ambos pague.

El FIADOR renuncia a los beneficios de orden y excusión contenidos en los artículos 2814, 2815 y demás relativos del citado ordenamiento.

En caso de contrato por tiempo determinado, El FIADOR renuncia a los beneficios contenidos en los el artículos 2846, 2848 y 2849 del Código Civil vigente, de tal manera que las obligaciones contraídas por el FIADOR con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, subsistirán no obstante que la **ARRENDADORA** no requiera judicialmente a la **ARRENDATARIA** por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo, o cuando la **ARRENDADORA** sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, el juicio entablado contra la **ARRENDATARIA**.

Si la **ARRENDADORA** concede prórroga o espera en relación con el presente contrato de arrendamiento, el FIADOR conviene en seguir garantizando todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios contenidos en los artículos 2488 y 2446 del Código Civil vigente.

El FIADOR conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato, aún cuando se produzca algún ajuste en el monto de la renta.

El FIADOR manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que la **ARRENDADORA** se dé por recibido del INMUEBLE y satisfecho con el pago total del adeudo, obligándose a reponer los faltantes que haya en el INMUEBLE en base al inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso de la cosa por parte de la **ARRENDATARIA**.

Igualmente, acepta que la garantía que otorga comprenda también cualquier adeudo relacionado con el servicio eléctrico y agua.

La **ARRENDATARIA** autoriza al FIADOR para que entregue el INMUEBLE cuando él por ausencia o negligencia no lo haga, designándola representante de su sucesión, únicamente en relación con este contrato.

Tanto la **ARRENDADORA**, como la **ARRENDATARIA** convienen en que si durante la vigencia de este contrato de arrendamiento, el FIADOR vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como base de su garantía, la **ARRENDADORA**, podrá promover la rescisión del mismo.

**DÉCIMA NOVENA.- GASTOS DEL JUICIO.** En el evento de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, las cuales den motivo a la rescisión del mismo, mediante el juicio correspondiente, la parte que sea condenada en la sentencia que resuelva la controversia, se obliga a pagar a la otra parte los gastos que se generen con motivo de este procedimiento.

**VIGÉSIMA.- MODIFICACIONES.-** Este instrumento constituye la totalidad de lo acordado entre las partes. Cualquier modificación a este instrumento se hará por escrito firmado por ambas partes.

**FIRMAN LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO POR TRIPLICADO EN MÉXICO Ciudad de México, EL DÍA:\_\_\_\_\_**

**FIRMAS AUTOGRAFAS.**

**LA ARRENDADORA**

**LA ARRENDATARIA**

**EL FIADOR**

## **2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON USO DE SUELO COMERCIAL QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA MORAL\_\_\_\_\_REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL APODERADO LEGAL EL SR.\_\_\_\_\_, EN SU CARACTER DE "ARRENDADOR", POR LA OTRA PARTE, \_\_\_\_\_, REPRESENTADA POR EL \_\_\_\_\_, EN SU CARACTER DE "ARRENDATARIO", Y POR LA OTRA EL \_\_\_\_\_ EN SU CARACTER DE "FIADOR" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

**DECLARACIONES**

**1. DECLARA EL ARRENDADOR:**

- I. Ser una persona moral debidamente constituida con arreglo a las leyes, personalidad que acredita mediante\_\_\_\_\_
- II. Tener facultades de dominio del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_
- III. Que el INMUEBLE que desea arrendar tiene una superficie aproximada de \_\_\_\_\_m2 cuenta con \_\_\_\_\_  
EJEMPLO: espacios divididos con tabla roca servicios de sanitarios en funcionamiento..
- IV. Asimismo, manifiesta que los derechos y pagos correspondientes a los servicios de agua, luz, gas, mantenimiento y cualquier otro servicio, así como el impuesto predial y demás contribuciones en relación con el INMUEBLE, se encuentran al corriente de pago.
- V. Ser su deseo dar en arrendamiento para **USO COMERCIAL (especificar el destino)**, el inmueble a que se refieren los incisos b) y c) de esta misma declaración, sujeto a los términos y condiciones que más adelante se estipulan y atento a lo solicitado por el ARRENDATARIO que su interés es celebrar el presente contrato de arrendamiento.
- VI. Que el inmueble cuenta con **USO DE SUELO** sin limitación alguna. NO. \_\_\_\_\_de fecha, expedido por \_\_\_\_\_.
- VII. Señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en\_\_\_\_\_.

**2. DECLARA EL ARRENDATARIO:**

- VIII. Que es una persona FÍSICA O MORAL que actúa representada por el Sr. \_\_\_\_\_, con facultades bastantes que emanan del acta constitutiva de la empresa. PUEDE NO ACTUAR REPRESENTADA
- IX. Que la persona moral se encuentra debidamente constituida conforme a derecho razón social: \_\_\_\_\_ **SOLO SI SE TRATA DE PERSONA MORAL (PONER EL NOMBRE DE LA PERSONA MORAL)**
- X. **DATOS DEL ACTA CONSTITUIVA Y PODERES DELEGADOS.**
- XI. Reconoce que EL ARRENDADOR es propietario del INMUEBLE que se describe en la declaración que antecede .
- XII. Que es su interés arrendar el inmueble objeto del presente contrato sin existir ningún impedimento y manifiesta que su voluntad carece de vicios del consentimiento.
- XIII. Que conoce por haber estado en él y ha revisado detenidamente el INMUEBLE objeto de este arrendamiento y lo recibe a su entera satisfacción.
- XIV. Señalar como domicilio para los efectos de este instrumento el inmueble objeto de este contrato.

**3. DECLARA EL FIADOR:**

XV. Llamarse \_\_\_\_\_, ser el propietario del inmueble que se señala como garantía para el cumplimiento de las obligaciones el ubicado en, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Escritura Pública No.** \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante la fe del Notario Público **No.** \_\_\_\_\_ y debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Ciudad de México, en el **Folio No.** \_\_\_\_\_, **Libro** \_\_\_\_\_. Se identifica con credencial de elector **No.** \_\_\_\_\_ **Folio** \_\_\_\_\_ expedida por el Instituto Federal Electoral.

LLENAR ESPACIOS VACIOS

XVI. Estar dispuesto a garantizar solidariamente el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, contraídas por el ARRENDATARIO y se constituye como FIADOR del mismo.

XVII. Señala como domicilio únicamente para efectos de ser localizado el ubicado en \_\_\_\_\_

XVIII. Renuncia al derecho de orden y excusión consagrado en las leyes aplicables a la materia y señala como domicilio para ser notificado en forma personal el inmueble objeto de este contrato así mismo renuncia al fuero que le corresponde por domicilio.

**En atención a lo anterior, las partes están conformes en celebrar el presente contrato, sujeto a las siguientes:**

## C L A U S U L A S

**PRIMERA.-** EL ARRENDADOR da en arrendamiento el **local comercial(OFICINA, ETC)** a EL ARRENDATARIO y esta toma en dicha calidad el INMUEBLE descrito en la Declaración I, inciso b) y c) que antecede en este instrumento, en el entendido de que EL ARRENDATARIO lo recibe en buenas condiciones y a su entera satisfacción.

### **CAPITULO I - DE LA RENTA**

**SEGUNDA.-** EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR o a quien sus derechos represente la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta anual mas los impuestos correspondientes del inmueble materia del presente contrato, la cual será pagada en **doce exhibiciones** mensuales iguales y consecutivas por la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales MAS IVA por el arrendamiento del bien antes mencionado. Los pagos serán depositados dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes en la cuenta de cheques del Banco \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_.

Asimismo, EL ARRENDATARIO acuerda en pagar a EL ARRENDADOR además de la renta estipulada, una pena convencional de **\$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por cada **mes** de retraso de EL ARRENDATARIO en el pago puntual de la renta pactada. Esta pena convencional sólo empezara a correr a partir del sexto día natural del mes en que se inicie la obligación para EL ARRENDATARIO de pagar la renta mensual en los términos de este contrato.

Contra la entrega de la renta mensual que EL ARRENDATARIO efectúe, EL ARRENDADOR deberá expedir a nombre de EL ARRENDATARIO, el recibo de renta correspondiente al momento de efectuarse cada pago.

Las Partes convienen que cuando EL ARRENDATARIO cubra el importe de la renta mensual mediante cheque bancario y éste sea devuelto por falta de fondos suficientes, EL ARRENDADOR cobrará un **20% (Veinte por ciento)** sobre el valor nominal del documento devuelto en los términos del artículo 193 de la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, sin menoscabo de cualquier otra pena o sanción en que incurra EL ARRENDATARIO.

**TERCERA.-** EL ARRENDATARIO no podrá retener el importe de la renta en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extrajudicial ni por la falta de compostura o reparación del INMUEBLE que el mismo hiciere.

**CUARTA.-** La renta mensual a que se refiere la Cláusula Segunda del presente contrato se incrementará cada doce meses un **8% (OCHO POR CIENTO)**.

**QUINTA.-** Acuerda expresamente EL ARRENDATARIO en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro, aun cuando únicamente ocupe él INMUEBLE materia del presente contrato un solo día y que por la falta de pago de una renta mensual, podrá EL ARRENDADOR solicitar la desocupación inmediata del INMUEBLE rescindiéndose este contrato. No obstante que con posterioridad se paguen las rentas adeudadas, la causal de rescisión prevista en esta cláusula subsistirá con todos sus efectos.

Asimismo EL ARRENDATARIO pacta que en caso de desahucio, como lo ordena el *Código de Procedimientos Civiles* vigente para el Ciudad de México, se le embarguen bienes muebles u objetos de los que introduzca en la localidad arrendada y que sean de su propiedad, los que entregarán desde luego a la persona que nombre depositario EL ARRENDADOR y sin que tenga que otorgarse fianza, en el entendido de que si ya estuvieran embargados podrán reembargarse, obligándose EL ARRENDATARIO a levantar el primer embargo dentro de los ocho días siguientes a la fecha de requerimiento.

EL ARRENDATARIO se obliga, en caso de ser necesario la interposición de un juicio para obtener la desocupación y el pago de las prestaciones adeudadas a que se refieren los párrafos anteriores, a cubrir la cantidad de **\$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** diarios como pena convencional por todo el tiempo que dure el juicio más los gastos y costas legales.

**SEXTA.-** LA ARRENDATARIA se obliga a conservar y a acreditar el pago del último año de renta o en su caso el plazo que haya ocupado el INMUEBLE si éste fuera menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes, debidamente firmados por EL ARRENDADOR o su representante, o por el Cobrador autorizado, a solicitud de cualquiera de ellos, obligándose a

cubrir todos los meses cuyo pago no esté debidamente acreditado, aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior no lo exime de adeudos anteriores.

## **CAPITULO II - DEL SUBARRENDAMIENTO**

**SÉPTIMA.-** Le esta expresamente prohibido a EL ARRENDATARIO traspasar o subarrendar todo o parte de la localidad como lo previene el artículo *2480 del Código Civil para el Ciudad de México* y en caso de hacerlo será previo permiso por escrito de EL ARRENDADOR, pero conservando en todo caso la responsabilidad que contrae por virtud de este contrato. El incumplimiento de esta cláusula será motivo suficiente para dar por rescindido el presente contrato y al pago de las penas convencionales estipuladas en este instrumento a cargo de EL ARRENDATARIO.

## **CAPITULO III - DEL USO DEL INMUEBLE**

**OCTAVA.-** EL ARRENDATARIO no podrá hacer otro uso del INMUEBLE arrendado, mas que para **(DETERMINAR EL USO DEL INMUEBLE)**, de conformidad con lo dispuesto en la *Fracción III del artículo 2425* ni contravenir lo señalado en el plan director o en los decretos de destino, uso y reservas establecidos de conformidad con lo establecido en él *Artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano del Ciudad de México*.

Las Partes convienen que de conformidad con la *Fracción II del artículo 2489 del Código Civil para el Ciudad de México* el incumplimiento de lo pactado en el párrafo anterior será causa de rescisión del presente contrato.

## **NOVENA.- VERIFICAR AREAS DEL INMUEBLE**

## **CAPITULO IV - DE LA CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE Y LAS REPARACIONES**

**DÉCIMA.-**EL ARRENDATARIO reconoce expresamente que recibe el INMUEBLE arrendado a su entera satisfacción, el cual reúne todas las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley y se obliga a devolverlo a LA ARRENDADORA en igual estado de conservación, al concluir el arrendamiento.

**DÉCIMA PRIMERA.-** El ARRENDATARIO se obliga a realizar las reparaciones de todos aquellos desperfectos que no impidan el uso o goce del INMUEBLE y que sean consecuencia normal y natural de su uso en los términos del *Artículo 2444 del Código Civil para el Ciudad de México*.

Asimismo se obliga el ARRENDATARIO a reparar e indemnizar a la ARRENDADOR por todos aquellos daños en el INMUEBLE arrendado causados por su culpa o por la de sus familiares, empleados, clientes y demás personas que asistan o le visiten. Es obligación de EL ARRENDATARIO mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Cualquier otra reparación diferente a las previstas en la Cláusula anterior correrá por cuenta de EL ARRENDADOR, para lo cual deberá EL ARRENDATARIO

notificar fehacientemente por escrito a EL ARRENDADOR la necesidad de realizar las reparaciones. Si EL ARRENDATARIO se abstuviese de notificar con oportunidad la necesidad de hacer las reparaciones a que se refiere este párrafo, indemnizará a EL ARRENDADOR de todos los daños y perjuicios que le ocasione en los términos del *Artículo 2415 del Código Civil para el Ciudad de México*.

Salvo casos de emergencia EL ARRENDATARIO no podrá realizar reparaciones u obras que modifiquen o varíen substancialmente el INMUEBLE arrendado sin el consentimiento por escrito de EL ARRENDADOR; en todo caso las obras que realice EL ARRENDATARIO quedarán a beneficio de EL ARRENDADOR. Si EL ARRENDATARIO contraviene lo dispuesto en el párrafo anterior será responsable de los daños y perjuicios que le ocasionen a EL ARRENDADOR además de ser causa suficiente para rescindir el presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA.-** EL ARRENDATARIO se obliga a permitir a EL ARRENDADOR o a quien sus derechos represente o a sus empleados, el acceso al INMUEBLE dado en arrendamiento, para que se efectúen las labores de inspección de las instalaciones y se efectúen las reparaciones que lleguen a ser necesarias.

**DÉCIMA CUARTA.-** EL ARRENDADOR o la persona que represente sus intereses podrán revisar periódicamente el estado que guarda el bien arrendado, obligándose EL ARRENDATARIO a darle las facilidades necesarias para el mejor cumplimiento de lo estipulado en esta cláusula.

**DÉCIMA QUINTA.-** Queda expresamente prohibido a EL ARRENDATARIO almacenar en el INMUEBLE sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas, flamables o explosivas.

En caso de siniestro producido u originado en el INMUEBLE arrendado por EL ARRENDATARIO éste deberá cubrir a el ARRENDADOR y los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasione, en términos de los *Artículos 2435, 2437, 2439* y demás relativos del *Código Civil* vigente para el Ciudad de México.

Para la garantía de los daños a que se refiere el párrafo anterior EL ARRENDATARIO, en términos del Primer Párrafo de la Cláusula Décima Segunda, se obliga a contratar un seguro contra incendios.

## **CAPITULO V - DEL PLAZO**

**DÉCIMA SEXTA.-** La duración del arrendamiento será de \_\_\_\_\_-DURACIÓN CINCO AÑOS FORZOSOS para ambas partes, contados a partir del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2008; fecha en que se entrega el INMUEBLE arrendado a EL ARRENDATARIO, al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2013, por lo que al vencimiento de dicho término operará fatalmente la terminación de este contrato renunciando expresamente EL ARRENDATARIO a cualquier prórroga que pudiera corresponderle.

Sin embargo, si EL ARRENDATARIO no desocupara por cualquier circunstancia el INMUEBLE que ocupa, no se considerará prorrogado este contrato si previamente no hay convenio por escrito para tal fin entre las dos partes, no obstante, subsistirá la obligación de pago de

rentas, así como las penas convencionales que en su caso procedieren hasta no ser devuelto el bien arrendado, en los términos que se estipulan en este contrato.

Si por cualquier circunstancia directa o indirectamente imputable a EL ARRENDATARIO éste no desocupare la localidad arrendada precisamente en la fecha de terminación de este contrato, éste pagará a EL ARRENDADOR como pena convencional una **cantidad igual al doble de la renta mensual pactada, subsistiendo la obligación de pagar esta pena convencional por cada mes que transcurra sin que desocupe el INMUEBLE arrendado** y hasta en tanto hagan entrega del bien arrendado a satisfacción de EL ARRENDADOR subsistiendo además el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato tanto para EL ARRENDATARIO como para el FIADOR.

Si EL ARRENDATARIO consignare el importe de la renta pactada y sus accesorios, se obliga a informar por escrito en el domicilio de EL ARRENDADOR, dentro de un plazo de cinco días hábiles, el lugar donde efectuó la consignación o el depósito y a continuar efectuándolo exactamente en el mismo sitio, sin menoscabo de las sanciones contenidas en el presente documento a que se haga acreedor.

**DÉCIMA SEPTIMA.-** Cuando por así convenir a sus intereses EL ARRENDADOR autorice por escrito a EL ARRENDATARIO a desocupar el INMUEBLE antes del vencimiento del presente contrato, EL ARRENDATARIO indemnizará a EL ARRENDADOR por la cantidad que resulte mayor **entre dos meses de renta vigente o el 50 % (Cincuenta por ciento)** de las rentas pendientes de pagarse si continuara el arrendamiento.

## **CAPITULO VI - DE LOS SERVICIOS**

**DÉCIMA OCTAVA.-** Los derechos y pagos por servicio de agua que consuma EL ARRENDATARIO, de gas, cuotas de mantenimiento, de energía eléctrica, teléfono, o cualquier otro servicio que haya solicitado, independientemente que los contratos correspondientes estén a nombre de EL ARRENDADOR o un tercero, serán a cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO; por lo que se obliga a proporcionarles a EL ARRENDADOR bimestralmente en su domicilio, copia de los recibos que acrediten los pagos de los conceptos y servicios antes mencionados, obligándose además EL ARRENDATARIO a conservar la línea telefónica (si existiera), y extensiones mediante el pago puntual de los recibos correspondientes.

Sin perjuicio de lo pactado en el párrafo anterior EL ARRENDADOR o quien sus intereses represente o el Cobrador de las Rentas, en su caso, podrán exigir en cualquier momento a EL ARRENDATARIO la exhibición de los últimos comprobantes de pago de los servicios del INMUEBLE y éste estará obligado a exhibirlos de Inmediato.

**DECIMA NOVENA.-** Si el INMUEBLE estuviera integrado por diversas localidades, el pago de los servicios de agua se determinará dividiendo el monto total de la boleta entre el número de localidades. El resultado se reembolsará a EL ARRENDADOR o a quien sus derechos representen en el momento del pago de la renta del mes inmediato siguiente a aquél en que haya sido girado el recibo bimestral correspondiente.

**VIGÉSIMA.- EL ARRENDATARIO** se obliga a ocupar únicamente el espacio de estacionamiento que le sea asignado.

EL ARRENDADOR no es responsable de los daños que sufra el vehículo de EL ARRENDATARIO o sus visitantes, en el estacionamiento ni de la seguridad del mismo o de los objetos que deje en su interior.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** EL ARRENDATARIO se abstendrá de ordenar la inserción de publicidad con cargo a los recibos telefónicos así como de contratar servicios de directorios telefónicos. SE PUEDE OMITIR ESTA CLAUSULA

Si EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente cubre directamente el importe del recibo telefónico, EL ARRENDATARIO se compromete a rembolsar inmediatamente el monto pagado con la mera exhibición del mismo.

#### **CUENTA CON LINEA TELEFÓNICA ? AÑADIR ESE SERVICIO**

EL ARRENDADOR podrá suspender indefinidamente el servicio telefónico cuando se adeuden dos o más mensualidades de renta, recibos telefónicos o por cualquier otra violación a este contrato.

Cualquier modificación a los servicios telefónicos deberá hacerse previa autorización por escrito del ARRENDADOR, en el entendido de que cualquier cambio en el mismo quedará en beneficio del INMUEBLE.

Las Partes podrán pactar en documento por separado, cuando así convenga a sus intereses, la compraventa de la línea telefónica con la finalidad de que EL ARRENDATARIO las adquiera. Una vez terminado el presente arrendamiento, EL ARRENDADOR gozará del derecho del tanto para adquirir nuevamente dichas líneas telefónicas. Si EL ARRENDATARIO no respetará el derecho del tanto pagará a EL ARRENDADOR como pena convencional el precio vigente en ese momento de la Línea telefónica para Escuela de Belleza más gastos de instalación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Si en el INMUEBLE arrendado existen trabajadores al servicio del mismo, únicamente podrán darles instrucciones para atender las necesidades que se presenten EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente.

Cualquier queja que origine dicho servicio se hará constar por escrito a EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente.

Se prohíbe expresamente que los trabajadores al servicio del INMUEBLE habiten o no en el mismo, establezcan con EL ARRENDATARIO cualquier tipo de relación laboral ajena al desempeño de sus funciones.

#### **CAPITULO VII - DE LAS CONTROVERSIAS**

**VIGÉSIMA TERCERA.-** Las partes acuerdan en que para el supuesto de que EL ARRENDADOR llegara a promover cualquier acción judicial con motivo del incumplimiento de

las obligaciones asumidas por LA ARRENDATARIO, en la cual exista sentencia condenatoria ejecutoriada, se aplicaran las siguientes reglas:

- a) En los casos de secuestro de bienes dentro de cualquier juicio, ya sea de desahucio o de otro tipo, EL ARRENDADOR podrá señalar bienes sin sujetarse al orden establecido en el *Artículo 536 del Código de Procedimientos Civiles para el Ciudad de México*.
- b) En los supuestos del inciso anterior, el depositario que designare EL ARRENDADOR quedará liberado de la obligación de prestar fianza.
- c) EL ARRENDATARIO quedará obligada a cubrir además de los gastos, los honorarios que EL ARRENDADOR tuviere que erogar, los cuales se tasarán a razón del **20%** del monto de las prestaciones que se reclamen y que resulten condenadas a pagar en el juicio que llegare a iniciarse.

LA ARRENDATARIA acuerda en que EL ARRENDADOR podrá dar la siguiente aplicación a las cantidades que reciba de EL ARRENDATARIO, según convenga a sus intereses:

1. Cubrir el importe de las penas convencionales.
2. Rembolsar los gastos y costas judiciales que resulten condenadas.
3. Rembolsar las cantidades suplidas para pago de derechos de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de mantenimiento, etc.
4. Aplicar el remanente al pago de las rentas adeudadas.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Para el caso de que opere cualquiera de las causas de rescisión contenidas en este contrato, o las establecidas en el *Artículo 2489 del Código Civil para el Distrito*

*Federal*, el contratante acuerda que se cubrirá a EL ARRENDADOR la cantidad **de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N.)**, por cada día que transcurra desde que opere la causal hasta la desocupación efectiva del bien materia de este contrato a satisfacción de la ARRENDADORA, además de las rentas y otras penas convencionales aplicables.

#### **CAPITULO VIII - DE LAS GARANTIAS**

**VIGÉSIMA QUINTA.-** EL ARRENDATARIO se obliga, sin menoscabo de cualquier otra garantía estipulada en el presente contrato, a garantizar a EL ARRENDADOR el exacto cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en este contrato, para lo cual sin perjuicio de la garantía general de todos sus bienes, entrega en calidad de depósito la cantidad de **\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** correspondiente al importe de un mes de renta, los cuales le serán devueltos al desocupar el INMUEBLE siempre que no adeude cantidad alguna y EL ARRENDADOR haya recibido el INMUEBLE a su entera satisfacción.

EL ARRENDADOR se obliga a emitir en favor de EL ARRENDATARIO el recibo correspondiente.

EL ARRENDATARIO se obliga a incrementar dicho depósito en la misma proporción que anualmente incrementa la renta de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

Las Partes acuerdan que EL ARRENDADOR podrá disponer libremente de las cantidades entregadas en depósito, con la única obligación de devolverla en el momento a que se refiere el párrafo primero de la presente cláusula.

Asimismo, las Partes convienen que en caso de mora o incumplimiento en el pago de las rentas a que se refiere este contrato EL ARRENDADOR podrá aplicar el monto del depósito para el pago de las mismas, incluyendo los intereses o penas convencionales que llegaren a generarse, así como el pago de los gastos y honorarios legales, en cuyo caso, EL ARRENDATARIO estará obligado a restituir el depósito dentro de los quince días naturales siguientes a la notificación por escrito que haga EL ARRENDADOR. Si EL ARRENDATARIO no restituyera el depósito dentro del plazo fijado, EL ARRENDADOR podrá rescindir el presente contrato haciendo exigibles las penas convencionales correspondientes.

**VIGÉSIMA SEXTA.-** El SR. \_\_\_\_\_ se constituye como **FIADOR** y se solidariza con EL ARRENDATARIO por el pago de dichas obligaciones.

El FIADOR renuncia expresamente a los beneficios de orden y excusión previstos en él *Artículo 2814 y siguientes del Código Civil para el Ciudad de México*, al derecho establecido en él *Artículo 2813 del Código Civil para el Ciudad de México* y hacer valer acciones o excepciones de EL ARRENDATARIO, que éstas no hayan ejercido oportunamente, así como a los beneficios establecidos en los *Artículos 2845, 2848 y 2849 del Código Civil para el Ciudad de México*.

Consecuentemente el **FIADOR** conviene en que su obligación subsistirá como tal aún en el caso de que, por cualquier causa, no pueda subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas de EL ARRENDADOR, en caso de prórroga o espera concedida por éste, en caso de quita, en caso de que no exista requerimiento a EL ARRENDATARIO o de falta de promoción en el juicio que contra este se llegare a entablar, o en caso de que EL ARRENDADOR no entendiera al requerimiento que se le hiciera para promover judicialmente en contra de EL ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA SEPTIMA.-** El **FIADOR** conviene en que las obligaciones asumidas en los términos de las cláusulas precedentes, continuarán vigentes hasta el momento en el cual, EL ARRENDADOR reciba a su entera satisfacción el INMUEBLE arrendado y se hayan cumplido todas las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO. Por convenio expreso de las partes se estipula que las obligaciones asumidas por EL FIADOR garantizan cualesquiera deudas que lleguen a ser a cargo de EL ARRENDATARIO en los términos de este contrato de acuerdo con lo preceptuado en él *Artículo 2798 del Código Civil para el Ciudad de México*.

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** El **FIADOR** conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato no obstante que se produzca el ajuste en el monto de la renta derivado de los incrementos aquí estipulados.

**VIGESIMA NOVENA.- EI FIADOR** manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que EL ARRENDADOR se dé por recibida del INMUEBLE y satisfecha con el pago total.

Asimismo se obliga a reponer los faltantes que haya en el INMUEBLE con base en EL INVENTARIO correspondiente y las características de los mismos y a pagar los gastos que ocasionen las reparaciones que sean necesarias por el mal uso de la casa por parte de EL ARRENDATARIO. Igualmente aceptan que la garantía que otorgan comprenda también cualquier adeudo relacionado con los servicios tales como los de agua, energía eléctrica, teléfono, mantenimiento, etc.

**TRIGÉSIMA.-** EL ARRENDATARIO autoriza expresamente al **FIADOR** para que en su nombre y representación entregue el INMUEBLE a EL ARRENDADOR o a quien sus derechos represente, cuando por ausencia o negativa injustificada se abstenga de hacerlo.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.-** Las Partes convienen que EL ARRENDADOR podrá rescindir el presente contrato si el **FIADOR** deviniera en insolvencia durante la vigencia del contrato o falleciera, salvo el derecho de EL ARRENDATARIO de designar nuevo FIADOR idóneo dentro de los diez días naturales siguientes. Transcurrido dicho plazo, EL ARRENDATARIO pagará la cantidad de **\$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por cada día que ocurra sin designar FIADOR o AFIANZADORA sustituto.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** Las Partes convienen expresamente que será facultad de EL ARRENDADOR aplicar y hacer efectivas, en el orden que estime conveniente para sus intereses, las garantías estipuladas en el presente contrato sin necesidad de seguir un orden o agotarlas previamente. Asimismo, convienen expresamente que será facultad de EL ARRENDADOR aplicar la totalidad o parte de una garantía a algún adeudo, pudiendo combinar garantías y sus montos.

En cualquier caso, EL ARRENDATARIO se obliga a restituir dentro de los 10 días naturales siguientes a la garantía que hubiera desaparecido por la aplicación al pago de las prestaciones aquí pactadas. Si EL ARRENDATARIO se abstuviera de hacerlo podrá EL ARRENDADOR rescindir el presente contrato y hacer efectivos los adeudos, y en su caso, las penas convencionales contra cualquiera de las otras garantías aquí dadas.

En todo caso subsistirán todas las garantías pactadas en el presente contrato hasta que el INMUEBLE no haya sido entregado a satisfacción de la ARRENDADOR y éste último entregue por escrito a EL ARRENDATARIO el correspondiente finiquito que acredite que no se adeuda ninguna cantidad derivada del uso y goce del INMUEBLE por el tiempo de vigencia del presente contrato.

**TRIGÉSIMA TERCERA.-** La parte ARRENDATARIO contrata los Servicios Profesionales de Respuesta Legal S.A. a su cargo como requisito para **protección jurídica** del ARRENDADOR, por conducto de una póliza jurídica, la cual le hace entrega al ARRENDADOR al momento de la firma del presente contrato. La duración de la póliza jurídica es de un año por lo que la parte ARRENDATARIO se obliga a renovarla en un plazo no mayor a quince días en caso de renovar el presente contrato.

## **CAPITULO IX - DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y PENAS CONVENCIONALES**

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** Serán causas de rescisión del presente contrato, además de las señaladas en el *Artículo 2489* el *Ciudad de México*, las siguientes:

- I. falta de pago de dos mensualidades de renta en los términos pactados en las Cláusulas Segunda y Quinta del presente contrato.
- II. Que EL ARRENDATARIO subarriende en todo o en parte el INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de la ARRENDADOR.
- III. Hacer otro uso diferente del INMUEBLE del expresamente pactado en la Cláusula Octava de este contrato.
- IV. Destinar a un uso diferente del acordado el área de Servicio en los términos de la Cláusula Novena del presente contrato.
- V. Que EL ARRENDATARIO realice reparaciones u obras que modifiquen o varíen el INMUEBLE sin el consentimiento por escrito de EL ARRENDADOR de conformidad con la Cláusula Décima Segunda.
- VI. Cuando EL ARRENDATARIO se abstenga de contratar los diferentes seguros pactados en este contrato o los mismos no sean suficientes o idóneos a juicio de EL ARRENDADOR.
- VII. Que se abstenga EL ARRENDATARIO de exhibir en tiempo los recibos de los diferentes servicios con los que cuenta el INMUEBLE en términos del Primer Párrafo de la Cláusula Décima Octava de este contrato.
- VIII. Si EL ARRENDATARIO no restituye el depósito dado en garantía en la forma y tiempo pactados en la Cláusula Vigésima Quinta del presente contrato.
- IX. Si el FIADOR deviene en insolvencia o fallece, de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera de este contrato.
- X. La abstención o retraso de EL ARRENDATARIO para restituir las garantías de conformidad con lo pactado en la Cláusula Trigésima Segunda de este contrato.
- XI. Si el INMUEBLE fuere intervenido, sellado o clausurado de conformidad con la Cláusula Trigésima Novena del presente contrato.

**TRIGÉSIMA QUINTA.-** En caso de incumplimiento de EL ARRENDATARIO de las siguientes obligaciones, pagará dentro de los tres días naturales siguientes a la notificación por escrito que haga EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente, la pena convencional señalada en cada caso, sin menoscabo de las ya señaladas en este contrato:

- a) EL ARRENDATARIO pagará la cantidad de **\$500.00 (QUINIENTOS PESOS M.N. 00/100)** por cada mes de mora en el pago de la renta pactada en los términos de la Cláusula Segunda de este contrato.
- b) La cantidad de **\$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, diarios en caso de ser necesario interponer un juicio para obtener la desocupación y pago de las prestaciones adeudadas por todo el tiempo que dure el juicio más los gastos y costas correspondientes según lo pactado en la Cláusula Quinta de este contrato.
- c) EL ARRENDATARIO pagará una cantidad igual al doble del importe de la renta mensual pactada si se abstuviere de desocupar el INMUEBLE en los términos acordados en la Cláusula Décima Sexta de este contrato.
- d) La cantidad de **\$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, diarios por cada día de retraso en la exhibición de los comprobantes a que se refiere la Cláusula Décima Octava de este contrato.

- e) Si se suspende o cancela el servicio telefónico, EL ARRENDATARIO pagará la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la Cláusula Vigésima Primera del presente contrato.
- f) LA ARRENDATARIO pagará la cantidad de **\$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por cada día que transcurra sin designar FIADOR sustituto, en los términos de la Cláusula Trigésima Primera del presente contrato.
- g) La cantidad de **\$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por cada día que EL ARRENDATARIO retrase la restitución de la garantía utilizada en los términos de la Cláusula Trigésima Segunda de este contrato.
- h) Si cualquiera de las Partes se abstiene de notificar debidamente cualquier cambio de domicilio como se estipula en la Cláusula Trigésima Octava de este contrato pagará a las otras la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.
- i) En los términos de la Cláusula Trigésima Novena EL ARRENDATARIO pagará la cantidad de **\$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, diarios por cada día que transcurra sin que sea posible levantar la clausura, intervención o sellado del INMUEBLE.

#### **LAS PENAS NO PUEDEN SER MAYORES ESTO EN ATENCIÓN AL MONTO DE LA RENTA**

El pago de las penas convencionales antes descritas se hará en todos los casos sin menoscabo del correspondiente pago de las rentas mensuales.

Asimismo las Partes convienen expresamente que las penas convencionales antes descritas podrán acumularse y exigirse dos o más de ellas siempre que la conducta de EL ARRENDATARIO se ubique en el supuesto o supuestos pactados.

En caso de que las penas convencionales antes descritas no sean pagadas junto con la prestación principal en el plazo pactado en el primer párrafo de esta Cláusula, estos generarán un Interés Moratorio sobre dicha cantidad a una tasa mensual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE), a veintiocho días más siete puntos divididos entre doce. Dichos intereses se causarán diariamente a partir de la fecha en que debió hacerse el pago y hasta que este se realice.

#### **CAPITULO X - DISPOSICIONES GENERALES**

**TRIGÉSIMA SEXTA.-** A EL ARRENDATARIO, le queda expresamente prohibido hacer uso de los patios, corredores, escaleras y azoteas si no es exclusivamente para el tránsito, obligándose a efectuar el aseo de la porción interior y exterior que corresponda al lugar que ocupa y a cubrir cualquier sanción que impongan las autoridades sanitarias por el incumplimiento de lo estipulado. ESTABLECER EL USO

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-** EL ARRENDATARIO no podrá bajo ninguna circunstancia tener en el INMUEBLE animales o ejecutar actos o hechos que perturben la paz de los demás ocupantes del mismo o los vecinos.

Tiene prohibido EL ARRENDATARIO fijar anuncios hacia el exterior en cualquier parte del INMUEBLE, salvo acuerdo de las Partes por escrito.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.-** EL ARRENDADOR o quien sus derechos represente y sus empleados, no son responsables de la seguridad e integridad de los bienes muebles que introduzca EL ARRENDATARIO en el INMUEBLE.

**TRIGÉSIMA NOVENA.-** Para todos los efectos legales relacionados con el presente contrato las Partes señalan como sus domicilios los siguientes:

EL ARRENDADOR: \_\_\_\_\_.

EL ARRENDATARIO: \_\_\_\_\_.

EL FIADOR: \_\_\_\_\_.

Las partes se obligan a comunicarse por escrito dentro de los cinco días naturales siguientes, cualquier cambio que hicieren de dichos domicilios.

**CUADRAGÉSIMA.-** Si el INMUEBLE arrendado fuere intervenido, sellado o clausurado por cualquier autoridad por causas imputables a EL ARRENDATARIO, bien sea por violación a las leyes o reglamentos, omisión de pago de impuestos o cualquier otra causa, queda entendido que todos los pagos que tuviere que hacer EL ARRENDADOR para lograr que se levanten tales sanciones y se entregue la localidad arrendada y los bienes muebles arrendados, incluyendo honorarios de abogado o persona que realice las gestiones, le serán reembolsados por EL ARRENDATARIO quien pagará además a EL ARRENDADOR las rentas que dejare de recibir durante el tiempo que no pudiese disponer libremente los bienes arrendados.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA.-** Cualquier modificación o prórroga del presente contrato deberá constar por escrito y estar firmado por todas las Partes.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.-** Para todo lo relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento de este contrato, así como para el ejercicio de las acciones derivadas del mismo, las partes se someten expresamente a las leyes y Tribunales del Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, y por cualquier otra causa que pretendieran invocar al respecto.

Leído que fue por las partes este contrato, se firma en la ciudad de México, Ciudad de México, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2008, en **cuatro ejemplares**, quedando **dos** en poder de EL ARRENDADOR, **uno** en poder de EL ARRENDATARIO y **uno** en poder de EL FIADOR.

\_\_\_\_\_

**3.- CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE:**

**CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE MEDIACION INMOBILIARIA EN ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE \_\_\_\_\_A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL "PROFESIONAL" Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA EL "CLIENTE", RESPECTO A LA PROPIEDAD UBICADA EN**

\_\_\_\_\_ **EN MEXICO, Ciudad de México, LA CUAL SE LE DENOMINARA EL "INMUEBLE" AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:**

**ANTECEDENTES**

**Manifiesta EL PROFESIONAL:**

I.- Que es propietario del **DESPACHO DE BIENES RAICES DENOMINADO** \_\_\_\_\_, ubicado en la calle de \_\_\_\_\_, Col. \_\_\_\_\_, Delegación \_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_, en México, Ciudad de México. Teléfonos \_\_\_\_\_.

II.- Ser profesional en el ramo, debidamente afiliado a \_\_\_\_\_

III.- Tener capacidad jurídica para contratar en este acto y reunir las condiciones profesionales, técnicas y económicas para obligarse a la prestación de los servicios profesionales objeto de este contrato, contando con personal suficiente para atender cualquier tipo de asunto de mediación inmobiliaria.

### **Manifiesta EL PROPIETARIO**

IV.- Que su estado civil es \_\_\_\_\_

V.- Ser legítimo propietario de la propiedad ubicada en la calle de \_\_\_\_\_ en México, Ciudad de México; según consta en la escritura número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ante la fe del Lic. \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_\_ del Ciudad de México, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número \_\_\_\_\_

Cuenta Predial \_\_\_\_\_

Comisión de Aguas \_\_\_\_\_

Con una superficie de \_\_\_\_\_

VI.- Tener plena capacidad legal y económica para celebrar el presente contrato.

VII.- Que requiere la prestación de los servicios profesionales que otorga **EL PROFESIONAL**, y que consisten en promover para su renta el **INMUEBLE** materia de este contrato y que ya fue señalado en el punto anterior en las condiciones que mas adelante se mencionarán.

VIII.- Señala como domicilio legal el ubicado en la calle de \_\_\_\_\_ en México, Ciudad de México.

IX.- **AMBAS PARTES** manifiestan que es su voluntad celebrar el presente contrato de prestación de servicios profesionales, el cual empezará a surtir sus efectos legales a la firma del mismo, sujetándose a las siguientes:

### **CLAUSULAS**

**PRIMERA.- EI OBJETO** del presente contrato es: el promover para su **RENTA** el **INMUEBLE** señalado en la declaración V del presente contrato para lo cual **EL PROFESIONAL** analizará

el **INMUEBLE** a fin de determinar su valor en el mercado y la manera más adecuada para arrendarlo, tomando en consideración sus características físicas.

a) El precio base es de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
Dicho precio podrá ajustarse de conformidad con las ofertas de renta que por medio de **EL PROFESIONAL** se reciba; manifestando expresamente por escrito su conformidad en caso de aceptar alguna de éstas.

b) Forma de pago: UN MES DE DEPÓSITO, FIANZA. Y EL MES QUE VA A TRANSCURRIR.

c) Vigencia de éste contrato de prestación de servicios: 120 (ciento veinte) días naturales contados a partir de la fecha de firma del contrato, si al termino de dicho plazo no existe manifestación en contrario por escrito con acuse de recibo, se renovará por períodos sucesivos de 30 días naturales.

**SEGUNDA:** **EL CLIENTE** autoriza a **EL PROFESIONAL** a inscribir el **INMUEBLE** en \_\_\_\_\_ para promocionar la renta del inmueble.

**TERCERA: Contraprestación:** **EL CLIENTE** pagará a **EL PROFESIONAL** por lo aquí contratado **UN MES DE RENTA.**

**CUARTA:** **EL PROFESIONAL** orientará a **EL CLIENTE** con relación a los contratos y documentos necesarios para el manejo de la operación, así también promoverá el **INMUEBLE** utilizando los medios de difusión que considere adecuados conforme a sus características y proporcionará información de los posibles arrendatarios que la soliciten; siendo por cuenta de **EL PROFESIONAL** los gastos de publicidad realizada.

**QUINTA:** **EL PROFESIONAL** realizará labores de intermediación a fin de lograr la celebración del contrato adecuado para formalizar la operación de arrendamiento.

**SEXTA:** **EL PROFESIONAL** se obliga a dar información a **EL CLIENTE** del estado en que se encuentra el asunto encomendado cuando éste lo solicite por escrito.

**SEPTIMA:** Al concluir la vigencia del este instrumento **EL PROFESIONAL** entregará a **EL CLIENTE** un registro de los posibles arrendatarios que haya tratado, comprometiéndose este último a cubrirle los honorarios pactados en caso de que cierre la operación con cualquiera de ellos, o con alguno de sus familiares, socios o coinversionistas, en un plazo de 90 días naturales posteriores a dicha entrega.

**OCTAVA:** Durante la vigencia del presente contrato **EL PROFESIONAL** tendrá con carácter de **EXCLUSIVA** la intermediación de la operación de ARRENDAMIENTO del **INMUEBLE**, por lo que si **EL CLIENTE** lo renta por sí mismo o con la intermediación de terceros, se obliga a pagar a **EL PROFESIONAL** la contraprestación pactada en este contrato.

**NOVENA: (MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE)** será responsabilidad de **EL CLIENTE** la limpieza, conservación y seguridad del **INMUEBLE**, así como del pago de todo tipo de servicios como teléfono, energía eléctrica, gas, etc., durante el tiempo que esté vigente el

presente contrato, hasta la entrega de la posesión del mismo a su **PROMITENTE ARRENDATARIO**, si **EL INMUEBLE** se encuentra deshabitado no deberá contener objetos de alto valor que pudieran ser motivo de controversia en caso contrario queda bajo la responsabilidad de **EL CLIENTE**.

**DECIMA: AMBAS PARTES** renuncian al fuero que pudiera corresponderles según sus domicilios presentes o futuros, sometiéndose expresamente a los Tribunales y Leyes del Ciudad de México.

En virtud de que el presente contrato carece de vicios del consentimiento, tales como error, dolo, mala fe, etc., se firma por duplicado el presente en México, Ciudad de México a

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

EL PROFESIONAL

\_\_\_\_\_

EL CLIENTE

A wooden balance scale stands on a wooden table. The scale has two pans hanging from a central beam. In the foreground, a wooden gavel with a black handle and a gold band is visible. The background is a blurred window with light coming through.

RL

Tel: (556) 495 1900  
info@respuestalegal.casa  
www.RespuestaLegal.casa