

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, POR SU PROPIO DERECHO _____, EN SU CALIDAD DE "ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE, POR SU PROPIO DERECHO _____, EN SU CALIDAD DE "ARRENDATARIO", A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LE DENOMINARÁ "LAS PARTES", RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN _____,

AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERO.- Declara el "ARRENDADOR":

1. Es mayor de edad, de nacionalidad mexicana y en pleno goce y ejercicio de sus derechos.
2. Que es propietario del inmueble ubicado en _____.
3. Que su Registro Federal de Contribuyentes es _____, y que a la fecha se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
4. Que es su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento con "EL ARRENDATARIO", para concederle el uso y goce temporal del Inmueble de conformidad con lo establecido en este Contrato y de acuerdo con el inventario que se acompaña a este instrumento como ANEXO 1, bajo las condiciones y especificaciones que en el mismo se establecen.
5. Que cuenta con facultades para celebrar el presente contrato.

SEGUNDO.- Declara el "ARRENDATARIO":

1. Es mayor de edad, de nacionalidad mexicana o condición migratoria regular (extranjeros) y en pleno goce y ejercicio de sus derechos.
2. Que conoce el inmueble descrito en la declaración marcada con el número "2" del ARRENDADOR.
3. Que su Registro Federal de Contribuyentes es _____, y que a la fecha se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
4. Que es su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto del inmueble descrito en la declaración marcada con el número "2" que antecede, de acuerdo con el inventario que se acompaña a este instrumento como ANEXO 1, y cuenta con los recursos financieros suficientes para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, manifestando que dichos recursos son obtenidos de actividades lícitas.
5. Que cuenta con facultades para celebrar el presente contrato.
6. Que verificó que todos los servicios a la fecha de la celebración del presente contrato se encuentren funcionando

DECLARAN EN CONJUNTO "LAS PARTES":

- a) Que "LAS PARTES" se obligan a cumplir con lo expresamente pactado en este contrato y, con las consecuencias jurídicas que son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, en términos del artículo 1796 del Código Civil para la Ciudad de México y, sus correlativos de las Entidades Federativas;
- b) Que se reconocen recíprocamente la personalidad y capacidad para celebrar el presente contrato, por lo que ambas partes están conformes en someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien lo toma, el inmueble ubicado en _____

_____ ,
aceptando usarlo y gozarlo temporalmente en su calidad de arrendataria, para fines exclusivamente para casa-habitación y de conformidad con lo pactado en el presente instrumento, no pudiendo "EL ARRENDATARIO" destinar "EL INMUEBLE" a ningún otro objeto distinto al especificado en la presente cláusula, tal y como se establece en la fracción III del artículo 2425 del Código Civil para la Ciudad de México y, sus correlativos de las Entidades Federativas.

SEGUNDA.- VIGENCIA

El plazo del arrendamiento será de 12 (doce) meses forzosos para ambas partes, plazo que comienza a partir del _____, y concluye el _____.

Para el caso de que el ARRENDATARIO desee desocupar el inmueble arrendado antes de que se cumpla el plazo forzoso pactado en el presente contrato, la misma podrá hacerlo, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, avisando al ARRENDADOR al menos con 30 días naturales de anticipación y pagando el 50% (cincuenta por ciento) de las rentas que falten para cubrir el plazo forzoso, debiendo desocupar "EL INMUEBLE" en un plazo no mayor a (xxx) días posteriores a dicho pago.

Al término de dicho plazo de vigencia, "EL ARRENDATARIO" se obliga a hacer entrega a "EL ARRENDADOR" de "EL INMUEBLE", sin necesidad de previa interpelación y sin más deterioro que el normal por el uso a que se destinará "EL INMUEBLE".

TERCERA.- Por los 12 (doce) meses forzosos pactados en el presente contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR la suma de \$ _____ (_____), más el Impuesto al Valor Agregado, mensualmente, pagaderos por adelantado y dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, en la cuenta bancaria que el ARRENDADOR al efecto indique. Al falta de esta indicación, la renta deberá pagarse en el domicilio del ARRENDADOR.

"EL ARRENDADOR" se obliga a entregar un recibo por cada mensualidad que "EL ARRENDATARIO" pague por concepto de renta.

"EL ARRENDATARIO", deberá conservar los documentos que acrediten el pago oportuno de la renta realizada en los términos acordados con "EL ARRENDADOR".

CUARTA.- Para el caso de que el presente contrato se prorrogue y se vuelva "por tiempo indefinido", el ARRENDADOR podrá darlo por terminado, avisando al arrendatario con al menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de desocupación pretendida, obligándose el ARRENDATARIO a dejar la localidad dentro de dicho plazo, cubriendo cualquier adeudo que tuviere pendiente frente al ARRENDADOR, renunciando con ello a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

El ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a pagar una pena convencional por la cantidad de \$ _____ (_____), para el caso de que, dados los supuestos contenidos en esta cláusula, se abstenga de desocupar el inmueble de conformidad con lo pactado.

QUINTA.- Para el caso de que el ARRENDATARIO no cubra en tiempo el pago de la renta pactada en el presente instrumento, deberá pagar, adicionalmente a la renta, el 15% (quince por ciento) de la misma (renta mensual), como pena convencional.

SEXTA.- Todo mes le es forzoso al ARRENDATARIO, obligándose a pagarlo íntegramente, aún y cuando no ocupe la localidad el mes completo.

SÉPTIMA.- Las partes convienen en que la falta de pago oportuno de una de las rentas mensuales a que se obligó el ARRENDATARIO frente al ARRENDADOR facultará a este último a solicitar la rescisión del presente instrumento, más el pago de una pena convencional equivalente a \$ _____ (_____),
sin perjuicio de cualquier otra pena convencional que por otro concepto se haya pactado en este contrato.

OCTAVA.- El ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a acreditar el pago de las rentas mensuales pactadas en el presente instrumento, cuando el ARRENDADOR lo solicite, judicial o extrajudicialmente, mediante la exhibición de los recibos correspondientes, debidamente firmados por el ARRENDADOR, aceptando el ARRENDATARIO que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior no lo exime del pago de adeudos anteriores.

NOVENA.- El ARRENDATARIO se obliga a cubrir oportunamente el importe de los servicios de energía eléctrica, servicio de agua potable, gas, teléfono fijo/internet y cuotas ordinarias de mantenimiento, y a entregar al ARRENDADOR los recibos originales de los pagos correspondientes por cada concepto.

EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar, por concepto de cuota ordinaria de mantenimiento, la cantidad mensual de \$ _____ (_____)
más su correspondiente Impuesto al Valor Agregado; ya sea directamente a “EL ARRENDADOR” o a la persona que éste designe para tales efectos, obteniéndose a favor de “EL ARRENDATARIO” el comprobante correspondiente por este concepto

DÉCIMA.- El ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a abstenerse de hacer uso del inmueble arrendado para fines distintos a los pactados, así como a abstenerse de hacer uso del inmueble arrendado en contravención a lo dispuesto por cualquier ordenamiento legal aplicable.

Igualmente se obliga el ARRENDATARIO frente al ARRENDADOR a usar el inmueble arrendado, en su caso, acatando plenamente el reglamento del condominio en que se encuentre el inmueble, para lo que el ARRENDADOR hará entrega, en el acto de la firma de este contrato, de un ejemplar del mismo.

Las partes convienen en que en caso de que el ARRENDATARIO viole lo dispuesto por esta cláusula, el ARRENDADOR podrá solicitar la rescisión del presente contrato, más el pago de los daños y perjuicios que en su caso se hayan generado.

DÉCIMA PRIMERA.- El ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a abstenerse de subarrendar el inmueble arrendado, conservando en todo caso el ARRENDATARIO la responsabilidad a que se refiere el artículo _____ del Código Civil para _____.

Las partes convienen en que en caso de que el ARRENDATARIO viole lo dispuesto por esta cláusula, el ARRENDADOR podrá solicitar la rescisión del presente contrato, más el pago de los daños y perjuicios al ARRENDATARIO o SUBARRENDATARIO, que en su caso se hayan generado, quienes responderán de ello solidariamente.

DÉCIMA SEGUNDA.- El ARRENDATARIO manifiesta que conoce el inmueble arrendado y que lo recibe en el estado en el que se encuentra y de conformidad con el inventario que se acompaña a este instrumento como ANEXO 1, obligándose a

devolver el inmueble cuando legalmente corresponda, en buen estado y limpio, pagando al ARRENDADOR cualquier daño que por su culpa, negligencia o falta de cuidado haya sido causado al inmueble.

DÉCIMA TERCERA.- Salvo autorización expresa y por escrito por medio de la que el ARRENDADOR autorice que el ARRENDATARIO haga alguna modificación al inmueble arrendado, el ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a abstenerse de variar la forma del inmueble arrendado, obligándose a devolverla cuando legalmente corresponda tal y como la recibió.

Para el caso de que el ARRENDATARIO pretenda realizar una mejora, reparación o modificación de cualquier clase al inmueble arrendado, éste se obliga a avisar por escrito al ARRENDADOR, recabando acuse de recibo, y a obtener su autorización también por escrito, previo a la realización de la mejora, reparación o modificación.

Para el caso de que el ARRENDATARIO realice una mejora, reparación o modificación de cualquier clase al inmueble arrendado sin autorización por escrito del ARRENDADOR, la misma quedará en beneficio del ARRENDADOR sin que exista obligación de pagar por ella.

Con independencia de lo pactado en el párrafo anterior de esta cláusula, las partes convienen en que en caso de que el ARRENDATARIO viole lo dispuesto por esta cláusula, el ARRENDADOR podrá solicitar la rescisión del presente contrato, más el pago de los daños y perjuicios que en su caso se hayan generado.

DÉCIMA CUARTA.- En caso de que se produzca un siniestro en el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, el ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a indemnizar quienes se haya causado un daño o un perjuicio a causa del siniestro. En su caso, el ARRENDATARIO podrá contratar un seguro de daños para los efectos previstos en esta cláusula.

DÉCIMA QUINTA.- Para el caso de que el presente contrato se prorrogue a partir de los 12 (doce) meses forzosos, pactados por las partes, y se vuelva "por tiempo indefinido", el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, a partir del mes 13 (trece) y hasta que concluya el arrendamiento, una suma equivalente al _____% (_____ por ciento) de la renta mensual acordada para los primeros 12 (doce) meses forzosos, más el Impuesto al Valor Agregado, mensualmente, pagaderos por adelantado y dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, en la cuenta bancaria que el ARRENDADOR al efecto indique. Al falta de esta indicación, la renta deberá pagarse en el domicilio del ARRENDADOR.

A partir del mes 25 (veinticinco), y así sucesivamente, considerando períodos de _____ (_____) meses, la renta que deberá pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR será el equivalente al _____% (_____ por ciento) de la correspondiente al período de _____ (_____) meses inmediatamente anterior.

DÉCIMA SEXTA.- Si es deseo del ARRENDADOR dar por concluido el arrendamiento una vez que transcurran los _____ (_____) meses forzosos a que se obligaron las partes, bastará que éste lo haga saber al ARRENDATARIO al menos _____ (_____) días naturales con anticipación a que concluya el plazo forzoso, quedando el ARRENDATARIO obligado a desocupar el inmueble arrendado una vez que concluyan los 12 (doce) meses forzosos pactados.

El ARRENDATARIO se obliga frente al ARRENDADOR a pagar una pena convencional por la cantidad de \$ _____ (_____), para el caso de que, dados los supuestos contenidos en esta cláusula, se abstenga de desocupar el inmueble de conformidad con lo pactado.

DÉCIMA SÉPTIMA.- LAS PARTES están de acuerdo que para efectos de garantizar las obligaciones pactadas en el presente

contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO se obliga a contratar a favor de EL ARRENDADOR, un CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN DE ARRENDAMIENTO, expedido por Aseguradora Insurgentes S.A. de C.V., quién, en su caso, entregará el CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN correspondiente, el cual garantizará lo siguiente:

1. La indemnización por el daño patrimonial que pudiera llegar a causar el CONTRATANTE DEL SEGURO (“EL ARRENDATARIO”), al ASEGURADO (“EL ARRENDADOR”), derivado del impago de la renta mensual pactada en el Contrato de Arrendamiento.
2. La indemnización por el daño patrimonial que pudiera llegar a causar el CONTRATANTE DEL SEGURO, al ASEGURADO, derivado del impago de los servicios de agua, gas, energía eléctrica, teléfono fijo/internet y/o cuotas ordinarias de mantenimiento.
3. La indemnización por el daño patrimonial que pueda llegar a causar el CONTRATANTE DEL SEGURO al ASEGURADO, derivado de la no desocupación del inmueble arrendado, mediante la indemnización en dinero o mediante la tramitación de las acciones judiciales y/o extrajudiciales que tengan por objeto la recuperación de la posesión material del inmueble arrendado.

“LAS PARTES” están de acuerdo que LA ASEGURADORA y/o el ARRENDATARIO, entregará el CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN descrito en la presente cláusula, a más tardar dentro de un plazo máximo de _____ días naturales, documento a través del cual se detallan las coberturas y exclusiones del seguro mencionado.

DÉCIMA OCTAVA.- Para todos los efectos relacionados con el presente contrato, las partes señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones los siguientes:

1. El ARRENDADOR, el ubicado en _____
_____.
2. El ARRENDATARIO, el ubicado en _____
_____.

DÉCIMA NOVENA.- Para el caso de que cualquiera de las partes desee cambiar el domicilio señalado en la cláusula anterior de este contrato, deberá avisarlo a la contraparte por escrito, recabando acuse de recibo, dentro de un plazo de cinco días naturales siguientes al cambio.

VIGÉSIMA.- Si alguna de las partes cambiara de domicilio sin avisar a la contraparte en los términos de la cláusula anterior, se entenderán bien hechas todas las notificaciones que se hagan en los domicilios señalados en las cláusulas de este instrumento.

VIGÉSIMA PRIMERA.- El ARRENDADOR” podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial de los tribunales competentes, si el ARRENDATARIO incurre en cualquier de los siguientes supuestos:

1. Por falsedad en las declaraciones;
2. Por falta de pago de la renta mensual establecida en este contrato, en la forma y términos pactados en el presente;
3. Por el retraso en el pago de la renta establecida en este contrato;
4. Por la falta o el retraso en el pago de alguno de los conceptos mencionados en este instrumento jurídico.
5. Si “EL ARRENDATARIO” cede o traspase total o parcialmente los derechos derivados de este contrato o ceda el uso total o parcial de “EL INMUEBLE” objeto del contrato, sin la aprobación expresa de “EL ARRENDADOR”, en los términos estipulados del presente contrato;
6. Por destinar “EL INMUEBLE” objeto del arrendamiento a un uso distinto al convenido entre “LAS PARTES” en este contrato;
7. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;

8. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 del Código Civil para la Ciudad de México y, los correlativos de la Entidad Federativa correspondiente;
9. Conservar "EL INMUEBLE" en buen estado con el deterioro del uso normal;
10. Por el incumplimiento de "EL ARRENDATARIO" a cualquier obligación pactada en el presente contrato;
11. Si "EL ARRENDATARIO", una vez actualizado el supuesto del artículo 2409 del Código Civil para la Ciudad de México y, los correlativos de la Entidad Federativa, no cumple con su obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen.

El ARRENDATARIO, por su parte, podrá exigir la rescisión del presente contrato, en los siguientes casos:

1. Por contravenir "EL ARRENDADOR" a cualquier obligación pactada en el presente instrumento y conforme a la legislación vigente y aplicable;
2. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil para la Ciudad de México y, los correlativos de la Entidad Federativa correspondiente a la ubicación del inmueble;
3. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por EL ARRENDATARIO, que impidan su uso.
4. Por la omisión de "EL ARRENDADOR" de hacer la expedición y entrega de los respectivos comprobantes fiscales en términos de la legislación vigente.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, y a las leyes vigentes también en la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra ley o jurisdicción que por cualquier razón pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA TERCERA.- Las partes debidamente enteradas del contenido y alcance legal de las DECLARACIONES, CLÁUSULAS y ANEXOS del presente contrato de arrendamiento, manifiestan su conformidad con las mismas, rubricando las fojas del presente instrumento, y firmando al calce del mismo.

El Arrendador	El Arrendatario
Dirección	Dirección
Firma	Firma

ANEXO

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FECHA _____ QUE CELEBRARON _____, EN SU CARÁCTER DE “EL ARRENDADOR” Y _____, EN SU CARÁCTER DE “EL ARRENDATARIO”.

INVENTARIO						
Nombre	Cantidad	Tipo de material	Estado			Observaciones
			B	R	M	
Ej. Cocina	1	Mármol	X			Cocina integral con estufa eléctrica y gabinetes

El Arrendador	El Arrendatario
Firma	Firma