CONTRATO MODELO DE

ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**QUE CELEBRAN EL DÍA \_\_\_\_ DEL MES \_\_\_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_\_, POR UNA PARTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (EN LO SUCESIVO “ARRENDADOR”), Y POR OTRA PARTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (EN LO SUCESIVO “ARRENDATARIO”), Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EN CALIDAD DE FIADOR, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DEFINICIONES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

**I.**

**ANTECEDENTES**

**I.1. Las Partes.-** Las **Partes** son personas físicas (de ser el caso), de nacionalidad mexicana, las cuales desean establecer una relación de **Arrendamiento** respecto a cierto **inmueble** ubicado en la Ciudad de México, México, descrito en mayor detalle en el **párrafo II.1.6** de éste **Contrato**.

**I.2. Voluntad de las Partes.-** El **Arrendador** es propietario del **inmueble**, el cual desea rentar acorde a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y en los términos y las condiciones estipulados en el presente **Contrato**, mientras que el **Arrendatario** desea rentar ese **inmueble** de la misma manera acorde a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y sujeto a los términos y condiciones estipulados en éste **Contrato**.

**II.**

**DEFINICIONES**

**II.1. Términos en Negritas.-** Las **Partes** acuerdan que los términos que aparecen en el texto del **Contrato** en negritas – y todas sus variaciones gramaticales y de género - tienen el significado asignado a continuación y, de ser el caso, el ampliado en el párrafo correspondiente, que así los entienden y que las definiciones son partes íntegras al contenido jurídico del **Contrato**, siendo parte de los términos, condiciones y obligaciones del mismo:

**II.1.2. “Arrendador”.-** se refiere a la persona física o moral quien es el/la único/única y legítimo/legítima propietario/propietaria del **inmueble**, según consta en escritura pública.

**II.1.3. “Arrendamiento”.-** se refiere al acuerdo en el que un arrendador conviene con un arrendatario en percibir una suma única de dinero – o una serie de pagos o cuotas – por cederle el derecho a usar un inmueble durante un período de tiempo determinado, bajo ciertos términos y condiciones y acorde a las estipulaciones de la ley.

**II.1.4. “Arrendatario”.-** se refiere a la persona física que desea rentar por cierto plazo, a la renta estipulada, y bajo las condiciones y términos de éste **contrato**, al **inmueble.**

**II.1.5. “Condominio”.-** se refiere a las unidades – **“condominios”** - dentro de un mismo edificio, sobre las cuales existe un derecho singular de propiedad que permite un aprovechamiento individual, y las cuales cuentan con una salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio. A los dueños de los condominios, se les refiere como **“condóminos.”**

**II.1.6. “Contrato”.-** se refiere a éste **Contrato** Privado de **Arrendamiento** y todos sus **Anexos** (si los hubiere).

**II.1.7. “Fiador”.-** se refiere a la persona física, la cual por un lado, es ajena a la obligación principal de éste **Contrato**, pero la cual por otro lado, voluntariamente garantiza y se hace responsable de su cumplimiento, comprometiéndose a cumplir lo que el **Arrendatario** no cumpla por sí mismo.

**II.1.8. “Fuerza Mayor”.-** se refiere a un evento imprevisto difícil de resistir y de preverse o advertirse, y fuera del control de las **Partes**, tal como un terremoto, tsunami, acto de gobierno, etc., y que por lo mismo, en general, libera a todas las **Partes** y al **Fiador** de sus obligaciones bajo el **Contrato**.

**II.1.9. “Inmueble”.-** se refiere a esa cierta propiedad ubicada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en la Ciudad de México, en la Colonia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Delegación \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Código Postal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. El **inmueble** cuenta con una superficie de terreno de \_\_\_\_\_ m2 y de \_\_\_\_\_ m2 de construcción. En la Escritura No. \_\_\_\_\_ otorgada bajo la fe del Notario No.\_\_\_\_\_, el Lic. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la fecha de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, con el Folio \_\_\_\_\_\_\_, (**Anexo I** a éste **Contrato**), consta como propietario único y legítimo, el **Arrendador**.

**II.1.10. “Partes”.-** se refiere en conjunto a todos los signatarios de éste **Contrato**. En forma singular se refiere al **Arrendador** o al **Arrendatario**, acorde al caso.

**II.1.11. “Régimen de Condominio”.-** se refiere al conjunto de normas que gobiernan/reglamentan la convivencia de los condóminos y/o sus inquilinos en un edificio de condominios.

**II.1.12. “Reparaciones Estructurales”.-** se refiere a aquellas reparaciones que deberá efectuar el **Arrendador** - o que efectúe el **Arrendatario** a cuenta del **Arrendador** - por daños causados a la estructura del **inmueble** por causas de **fuerza mayor**, y que no sean causa de desperfectos causados por el mal uso del **inmueble** por parte del **Arrendatario**. Cualquier monto que erogue el **Arrendatario** en **Reparaciones Estructurales**, lo podrá desquitar contra la **renta**, siempre y cuando presente los recibos correspondientes.

**II.1.12.1. Imposibilidad de Ocupación.-** Durante el tiempo que el **inmueble** no esté en condiciones de ser ocupado por el **Arrendatario** por cuestiones de daños causados por causas de **fuerza mayor**, el **Arrendatario** quedará eximido de pagar la **renta**.

**II.1.12.2. Evento de Fuerza Mayor.-** Al ocurrir un evento de **fuerza mayor**, el **Arrendador** tendrá 15 (quince) días calendario para dar inicio a las **Reparaciones Estructurales** requeridas, o el **Contrato** se considerará por terminado.

**II.1.13. “Reparaciones Normales”.-** se refiere a aquellas reparaciones que se requieran efectuar que no sean por daños causados por **fuerza mayor** o por la negligencia del **Arrendatario**., tales como fugas de agua, reparación de medidores, de electrodomésticos, cables eléctricos, etc., etc. Tales reparaciones correrán a cuenta del **Arrendador**.

**II.1.13.1. Notificación por parte del Arrendatario.-** El **Arrendatario** se compromete a notificar al **Arrendador** de la necesidad de una **Reparación Normal** dentro de los primeros 5 (cinco) días calendario en que se suscitó dicha necesidad. El **Arrendador** deberá efectuar la **Reparación Normal** requerida dentro de los siguientes 15 (quince) días calendario, so pena de que el **Arrendatario** deje de pagar la renta por el período hasta que se efectué correctamente la **Reparación** **Normal**.

**II.2. Encabezados de los Párrafos.-** Los encabezados de los párrafos son meramente referenciales para la conveniencia de las **Partes** y por lo mismo, no gozan de peso jurídico alguno.

**III.**

**DECLARACIONES**

**III.1. Bajo Protesta de Decir Verdad, Declaran las Partes:**

**III.2. Declara el Arrendador.-** Que, según consta en la Escritura descrita en el **párrafo II.1.9.**, y anexa al presente **Contrato** como el **Anexo I**, el **Arrendador** es el legítimo y único propietario del **inmueble**, por lo que puede disponer libremente del mismo, y que cuenta con todas las facultades legales para dar en **arrendamiento** al **inmueble** acorde a lo estipulado en éste **Contrato**.

**III.3. Declara el Arrendatario.-** Que tiene la capacidad legal y económica para contratar y obligarse en los términos y las condiciones del presente **Contrato**, y que es su expresa voluntad **arrendar** al **inmueble**, manifestando su conformidad con el estado físico y de conservación que presenta – y que por lo mismo, no condicionará el pago de la **renta** a ningún tipo de mejora.

**III.3.1. Arrendatario Acatará el Régimen de Condominio (de ser aplicable).-** Además, el **Arrendatario** se compromete a acatar fielmente al **Régimen de Condominio** del edificio en el cual está ubicado el **inmueble**.

**III.4. Declara el Fiador.-** Que cuenta con todas las facultades legales para obligarse en los términos y las condiciones pactados en el presente **Contrato**, y que – al conocer el contenido y el alcance de todas y cada una de las cláusulas que se establecen en el cuerpo del presente **Contrato** - es su expresa voluntad en constituirse en el **Fiador** del **Arrendatario** en los términos y condiciones de éste presente **Contrato** y acorde a la ley de los Estados Unidos Mexicanos.

**III.4.1. Propiedad en Garantía.-** Que a efecto de garantizar lo establecido en el presente **Contrato**, el **Fiador** señala como garantía el inmueble de su propiedad ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Ciudad de México (se anexa copia del título de propiedad en garantía, acompañado de su identificación oficial como **Anexo II**).

**III.5. Declaran las Partes.- Que es su expresa voluntad celebrar el presente Contrato, en virtud de lo cual las Partes ratifican todos los párrafos anteriores, los cuales aseguran y garantizan ser correctos y verídicos, y los cuales estipulan sin existir dolo, violencia, mala fe, coacción, ni vicio alguno en el consentimiento que pudiera invalidar a los mismos. Por todo lo anterior, las Partes se someten y se sujetan a las siguientes cláusulas:**

**IV.**

**CLÁUSULAS**

**IV.1. El Arrendamiento.-** Sujeto a todos los términos y condiciones aquí estipulados y en conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, el **Arrendador** otorga en éste acto en **arrendamiento** al **Arrendatario** - quien recibe de conformidad - al **inmueble**, con todas sus instalaciones completas, en buen estado, y en servicio.

**IV.2. La Renta.-** A partir del día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_, el **Arrendatario** acuerda pagar al **Arrendador**, el monto de $\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Pesos y 00/100 M.N.), por concepto de la renta mensual.

**IV.2.1. Depósito en Garantía.-** A la firma del presente **Contrato**, el **Arrendatario** le entregará al **Arrendador**, una suma equivalente a un mes de la **renta** estipulada en el **párrafo IV.2.**, en depósito de garantía, mismo que no se entenderá bajo ningún concepto como aplicado a cuenta de la **renta** de ningún mes.

I**V.2.1.1. Aplicación del Depósito.-** El **Arrendatario** autoriza al **Arrendador** a aplicar el depósito para resarcirse de cualquier daño, menoscabo o desperfecto ocasionado por el **Arrendatario** que al concluir el **Contrato**, tuviere el **inmueble**, o para cubrir cualquier adeudo a cuenta del **Arrendatario**, el cual el último no haya cubierto a la fecha de entrega del **inmueble** al **Arrendador**.

**IV.2.1.1.1. Parte Restante del Depósito.-** El **Arrendador** se compromete a regresar al **Arrendatario** el monto restante del depósito después de aplicarlo en la forma estipulada en el párrafo anterior, con los recibos correspondientes de los gastos/adeudos a los cuales se aplicó, dentro de 30 (treinta) días calendario a partir de la entrega del **inmueble** al **Arrendador** de parte del **Arrendatario**.

**IV.2.2. La Renta se Pagará por Adelantado.-** A partir de la fecha en la cual entre en vigor el presente **Contrato**, el **Arrendatario** deberá pagar la **renta** por mensualidades adelantadas, entre el primer y el quinto día de cada mes, a través de un depósito bancario en la cuenta No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Banco \_\_\_\_\_\_\_\_, Sucursal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a nombre de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. La **renta** siempre deberá cubrir todo el mes, aún cuando el **Arrendador** ocupase el **inmueble** por menos tiempo – siempre y cuando que la causa de la menor ocupación no sea por una causa de **fuerza mayor,** o por una **Reparación Normal** que impida el pleno gozo del **inmueble**, como se estipula en los **párrafos II.1.12. y II.1.13**.

**IV.2.2.1. Canje de Fichas de Depósito por Recibos.-** A cambio de la ficha de depósito bancario debidamente sellada por el banco que el **Arrendatario** le presente al **Arrendado**r, el **Arrendador** se obliga a proporcionarle al **Arrendatario**, el debido recibo de la **renta** por el mes correspondiente.

**IV.2.2.2. Pena Convencional por Falta de Pago.-** Por falta oportuna del pago de la **renta** en el plazo estipulado por el **párrafo IV.2.1.**, a discreción del **Arrendador**, el **Arrendatario** pagará un monto adicional como una pena convencional del 1% (uno porciento) de la **renta** mensual adicional hasta que el **Arrendatario** cubra su adeudo.

**IV.2.2.3. Rescisión del Contrato por Falta de Pago.-** Similarmente, a discreción del **Arrendador**, será causa de rescisión de éste **Contrato** – sin que tenga que recurrir a una intervención judicial – tanto la falta de pago de la **renta**, como el pago extemporáneo de la misma.

**IV.2.2.4. Pago de la Renta en Fecha y Forma Distinta de la Estipulada en el Contrato.-** Salvo acuerdo de las **Partes** por escrito, el pago del **Arrendador** de la **renta** en fecha y forma distintas de las estipuladas en éste **Contrato**, no implicará que sea novado el **Contrato**.

**IV.3. Término del Contrato.-** Las **Partes** convienen en que el presente **Contrato** tendrá un vigencia de un (o más según el caso) año forzoso para ambas Partes, contado en días calendario a partir del día que éste **Contrato** entre en vigor.

**IV.4. Renovación Automática del Contrato.-** A discreción de las **Partes**, quienes por una parte, siempre podrán negociar la novación de éste **Contrato** en términos y condiciones diferentes, y, por otra, dar por terminado al **Contrato** en sus términos al concluir el plazo del mismo, el **Contrato** también podrá darse por automáticamente prorrogado en cada aniversario, con un incremento en la **renta** de 5% (cinco porciento).

**IV.5. Traspaso/Subarrendamiento Prohibidos.-** El **Arrendatario** tiene estrictamente prohibido traspasar, subarrendar, o ceder sus derechos u otorgar en comodato, todo o parte del **inmueble** sin el previo consentimiento por escrito del **Arrendador**. De no obtener el **Arrendatario** el consentimiento del **Arrendador**, éste podrá exigir la rescisión inmediata de éste **Contrato**. El **Arrendador**, sin embargo, podrá ceder, en su totalidad o parcialmente, sus derechos que dimanen de éste **Contrato** con simplemente notificar al **Arrendador** por escrito.

**IV.6. Arrendatario Recibe Inmueble en Buen Estado.-** El **Arrendador** entrega, y el **Arrendatario** manifiesta que recibe, al **inmueble** en buen estado de conservación, y que lo devolverá al término del **Contrato**, con el deterioro natural del uso adecuado de las cosas y toma a su cargo y se obliga a cubrir todos los gastos que sean parte del mantenimiento del **inmueble** en estado normal de uso.

**IV.6.1. Uso de Suelo.-** El **Arrendatario** se compromete a mantener el uso de suelo vigente en el **inmueble** – el de casa habitación - a la firma de éste **Contrato**.

**IV.7. Reparaciones Estructurales Son a Cargo del Arrendador.-** Las **Reparaciones Estructurales** serán por cuenta del **Arrendador**. El **Arrendatario** se compromete a notificar al **Arrendador** por escrito en 10 (diez) días hábiles de la necesidad de efectuar tales **Reparaciones Estructurales.**

**IV.8 Mejoras al Inmueble.-** Sin el consentimiento por escrito del **Arrendador**, el **Arrendatario** no podrá realizar mejoras al **inmueble**. Las **Partes** acuerdan que todas las mejoras quedarán a beneficio del **inmueble**, sin derecho a indemnización alguna, ni rebaja en la **renta**, o cualquier otra concesión de la naturaleza que sea.

**IV.9 Inmueble en Edificio Bajo el Régimen de Condominio.-** De ser el caso que el **inmueble** se encuentra en un edificio bajo el **Régimen de Condominio**, el **Arrendatario** no podrá hacer uso de patios, corredores, vestíbulos, escaleras y elevadores, sino exclusivamente para el tránsito o para los fines propios de esas instalaciones acorde al reglamento acordado por los **condóminos**.

**IV.10. Actos que Perturben la Paz.-**  El **Arrendatario** no podrá bajo ninguna circunstancia realizar actos que perturben la paz de los demás ocupantes del **inmueble**, y/o de sus vecinos.

**IV.11. Servicios y Cuota de Mantenimiento (de ser aplicable).-** Correrán a cuenta del **Arrendatario**, los pagos de los servicios de agua, gas, energía eléctrica y del número telefónico \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, al cual por ningún motivo podrá cambiársele el nombre del propietario de la línea. El **Arrendatario** se compromete a entregarle al **Arrendador**, los recibos de los servicios citados, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de que fueron pagados, conviniendo en que si se suspende algún servicio por causas imputables al **Arrendatario**, el mismo pagará el importe de los gastos y gestiones que requieran su reinstalación. El **Arrendatario** también será responsable por el pago de la Cuota de Mantenimiento del edificio de estar bajo el **Régimen de Condominios,** en los tiempos y formasrequeridos por el reglamento de los **condóminos**.

**IV.12. Del Fiador.-** El **Fiador** se constituye como el único y principal obligado solidario del **Arrendatario**, por todas las obligaciones contraídas en el presente **Contrato**, responsabilidad que no cesará hasta que el **Arrendatario** desocupe el **inmueble** y no exista obligación alguna por la entrega del **inmueble** a satisfacción del **Arrendador** – pudiendo el **Fiador** entregar al **inmueble** a nombre del **Arrendatario**.

**IV.13. Jurisdicción; Solución de Controversias.-** En el caso de que surgiere una controversia relativa a la interpretación, ejecución y/o cumplimiento de éste **Contrato**, las **Partes** se someten expresamente a las leyes y tribunales dela Ciudad de México, renunciando en éste acto a cualquier otro fuero al que tuvieran derecho por razón de su domicilio presente o futuro.

**IV.14. Domicilios para Notificaciones.-** Las **Partes** señalan como sus domicilios para escuchar y recibir todo tipo de notificaciones, emplazamientos o cualquier otro tipo de notificación con efecto legal, los siguientes:

**IV.14.1. Domicilio del Arrendador.- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**IV.14.2. Domicilio del Arrendatario.-** La dirección del **inmueble**.

**IV.14.3. Domicilio del Fiador.- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**IV.15.- Acuerdo Total.-** Este **Contrato** contiene el acuerdo total entre y de las **Partes** en relación a todo lo conectado y/o relacionado a la materia de éste **Contrato**, por lo que cancela cualquier negociación o comunicación anterior, ya sea oral o escrita, y las **Partes** aseveran que no existen entre ellas, ninguna otra contraprestación, garantía, convenio o condición, expresos o implícitos, distintos o adicionales a los contenidos en éste **Contrato**.

**DECLARAN EXPRESAMENTE LAS PARTES QUE ELLAS Y SUS RESPECTIVOS ABOGADOS HAN LEÍDO Y ENTENDIDO EL SIGNIFICADO Y EL ALCANCE DE TODOS LOS PÁRRAFOS ESTIPULADOS EN ESTE CONTRATO, Y QUE, EN ACORDE, FIRMAN AL CALCE ENTRE TANTOS CON EL MISMO VALOR PROBATORIO Y JURÍDICO CADA UNO DE ELLOS, EN LA CIUDAD DE MÉXICO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EL DÍA \_\_\_, DEL MES \_\_\_\_, DE 20\_\_.**

**ARRENDADOR**

**(Nombre)**

**(Firma)**

**ARRENDATARIO**

**(Nombre)**

**(Firma)**

**FIADOR**

**(Nombre)**

**(Firma)**

**////////**

**ANEXOS**

**Anexo I**

Escritura del inmueble

**Anexo II**

Identificación del Fiador / Escritura de su propiedad

**////////**