

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON FIADOR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EN SU CARACTER DE ARRENDADOR (PERSONA FISICA O MORAL) Carlos González Cisneros
Zales Cisneros R.F.C. _____ REPRESENTADA POR el mismo en carácter de Albarce
Y POR LA OTRA EN SU CARACTER DE ARRENDATARIO (PERSONA FISICA O MORAL) Hilda Salazar Calderón
R.F.C. _____ REPRESENTADA POR _____
RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN Adolfo López Mateos #11 esq. con 18 de marzo
Local 5-C CON CTA. PREDIAL No. _____ DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

CLAUSULAS

1a.- El arrendador Carlos González Cisneros _____, concede en arrendamiento al arrendatario (inquilino) Hilda Salazar Calderón _____ el inmueble, ubicado en Adolfo López Mateos #11
esq. con 18 de marzo Local 5-C No. _____ localidad que local comercial
es de interés social y reúne las condiciones de higiene y seguridad y cuenta con todos los servicios

en perfecto estado de funcionamiento, que el arrendatario recibe a su entera satisfacción, en los términos de los artículos 2448 A y 2448 F fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

2a.- El arrendatario (inquilino) pagará al arrendador ó a quien sus derechos represente, la cantidad de \$ 1000.00 (un mil pesos 00/100 M.N.)
(Importe número y letra)
más el impuesto al valor agregado correspondiente, por concepto de renta mensual de la localidad arrendada, misma que se cubrirá en moneda nacional y por mes adelantado domicilio del arrendador ubicado en el mismo local arrendado o vía depósito en la cuenta _____
del banco _____ sin necesidad de previo cobro, entendiéndose que el pago deberá realizarse dentro de los primeros 5 días de cada mes; por falta de pago oportuno de la renta en el plazo anteriormente señalado, el arrendatario expresamente se obliga a cubrir un _____ % sobre el monto de las rentas adeudadas cada vez que esto suceda, para cubrir los gastos de cobranza especial, sin perjuicio de la pena convencional que se encuentre pactada. Conforme a lo dispuesto por los artículos del código civil vigentes en esta entidad federativa.

3a. El término del arrendamiento será de indeterminado, contados apartir del día firma contrato fecha en que el inquilino recibe el inmueble objeto del contrato, y toma posesión material del mismo, término que será prorrogable a voluntad del arrendatario (inquilino) hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, según lo establece el artículo 2448 C del Código Civil vigente para el D.F.

4a.- Conviene el arrendatario (inquilino) que en caso de desahucio cubrirá, en este caso, o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, la cantidad de \$ _____ M.N. (_____) como pena convencional.

5a.- Señala el arrendatario (inquilino) como domicilio legal la localidad que se le alquila, renunciando a cualquier otro para los efectos que hubiere lugar y aun cuando desocupe.

6a.- Si por cualquier circunstancia, el arrendador recibiere del arrendatario (inquilino) las pensiones rentísticas en forma distinta a la estipulada, no debe entenderse renovado este contrato, continuando en todo su vigor en cada una de las cláusulas.

7a.- El arrendatario (inquilino) no podrá sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la localidad arrendada y si lo hiciere, deberá reestablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios que le ocasionare. En el caso en que se requiriese hacer alguna reparación necesaria para el uso a que está destinada la localidad arrendada, el arrendatario (inquilino) se obliga a poner en conocimiento del arrendador o de quien sus derechos represente dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo, pues en caso contrario incurrirá en la responsabilidad que señala el artículo 2415 del Código Civil vigente, así mismo, conviene el inquilino en que todas las mejoras que realice en beneficio de la propiedad, tales como instalaciones de luz, calefacción, muros, timbres, etc. y aquellas que pudieran ser aprovechables, quedarán a beneficio de la misma, para lo cual renuncia a lo preceptuado por el artículo 2423 y subsecuentes del Código Civil vigente para el D.F.

8a.- El arrendador se obliga por su parte a realizar las obras que ordena la autoridad sanitaria correspondiente, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, reponsabilizándose en todo caso de los daños perjuicios que sufiere el inquilino por esta causa.

9a.- El arrendatario (inquilino) conviene en que la localidad arrendada la recibe en buen estado, manifestando que la misma reúne los requisitos preceptuados por el artículo 2448 A del Código Civil vigente para el D.F., teniendo todos los servicios sanitarios al corriente, aceptando lo dispuesto por el artículo 2444 del ordenamiento citado, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias, obligándose a indemnizar a el arrendador por cualquier daño en la localidad arrendada causando por su culpa o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o le visiten; comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

10a.- Toda vez que el término del arrendamiento es forzoso, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio. el inquilino tendrá derecho a lo preceptuado en el artículo 2448 C del Código Civil vigente para el D.F.; pero para el caso de no hacerlo valer en tiempo y forma, o de no reunir los requisitos en él establecidos y no desocupara por cualquier causa, no se considerará prorrogado el contrato, haciéndose efectiva la pena convencional estipulada en la cláusula 4a. del presente contrato; habida cuenta de que estará obligado al pago de sus rentas con el incremento a que hace mención el segundo párrafo del artículo 2448 D del citado ordenamiento, hasta no ser devuelta la localidad a satisfacción por escrito del arrendador; quedando entendido que también subsiste la obligación del fiador.

11a.- GARANTIA ADICIONAL: El arrendatario como garantía adicional de las obligaciones que asume bajo el presente contrato, entrega la cantidad de \$ 1000.00 (MTL) PESOS 00/100 M.N.) como depósito, la cual le será devuelta por el arrendador al arrendatario dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de desocupación del inmueble, siempre que no deba nada por concepto de renta y haya cumplido con todas las obligaciones asumidas bajo el mismo.

12a.- Una vez transcurridos los términos a que hace mención el artículo 2448 C del Código sustantivo, el contrato podrá convertirse en voluntario para ambas partes; así como en el caso en que el arrendatario (inquilino) no los haga valer en los términos y condiciones que la propia ley estipula y el contrato prevalezca por voluntad de éstas.

13a.- Para el caso de reunirse las condiciones a que hace mención la cláusula anterior, ambas partes se obligan para el caso de querer darlo por terminado, a notificarse por escrito con _____ días de anticipación; obligándose el inquilino a desocupar dentro del término señalado, en cuyo caso sólo pagará al arrendador la cantidad que estuviere adeudando al entregar la localidad; renunciando al plazo de dos meses previsto por el artículo 2478 del Código aludido, obligándose igualmente a poner cédulas o avisos en las ventanas, puertas o balcones de la localidad y mostrarla en su interior a las personas que pretendan verla como futuros inquilinos, tal y como lo preceptúa el artículo 2479 del Código Sustantivo.

14a.- No podrá retener la renta el arrendatario (inquilino) en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas ni por reparaciones que el arrendador deje de hacer; sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada, llenando además las obligaciones que previenen los artículos 2425, 2426, y 2427; para lo cual renuncia a los beneficios que le conceden para este caso los artículos 2412, 2413 2414 y 2490 del Código Sustantivo mencionado.

15a.- Si en la propiedad a que pertenece la localidad objeto del presente contrato hay dos o más arrendatarios, queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras y azoteas, si no es puramente para tránsito o para el servicio indispensable de la localidad y en este caso, se le prohíbe expresamente tener perros, gatos u otros animales que molesten a los demás inquilinos o maltraten la propiedad; por otra parte, el inquilino se obliga, de renunciarse los supuestos del párrafo anterior, a que se haga el aseo de la porción interior o exterior que le corresponda a su localidad; cumpliendo así con el Reglamento de Policía y Buen Gobierno y en caso de no haber portero, procurará que el zaguán o puerta de entrada general se cierre antes de las once de la noche.

16a.- Tal y como lo establece el segundo párrafo del artículo 2448 D del Código Civil vigente para el D.F., que a la letra dice: "En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual exceda del 10% de la cantidad pactada como renta mensual".