

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Departamento No. 31 Edificio Omega
Condominios Villas Tec

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte el C.P. Jorge Roque Garza Quintanilla, a quien en lo sucesivo se le denominará “EL ARRENDADOR” y por la otra parte el Sr. Antonio Osamu Katagari Tanaka, a quien en lo sucesivo se le denominará “EL ARRENDATARIO.”

DECLARACIONES

Declara “EL ARRENDADOR” que es su deseo dar un arrendamiento a “EL ARRENDATARIO” una recámara en el departamento No. 31 del Edificio denominado OMEGA en el quinto nivel habitable, el cual se encuentra en el Condominio departamental denominado Villas Tec, ubicado en la Calle Privada Bocanegra No. 602 Col. Buenos Aires, en Monterrey, Nuevo León.

Ambas partes declaran ser mayor de edad y tener capacidad plena para contratar y obligarse y que es su voluntad realizar el presente contrato bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA:OBJETO

“EL ARRENDADOR” da en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO” una recámara del bien inmueble que consta de: 147 m2 de construcción, totalmente terminado y listo para ocuparse: sala-comedor, cocina, lavandería, tres recamaras, tres baños completos y dos espacios de estacionamiento, con instalaciones individuales de energía eléctrica, servicios de agua, gas, internet y equipado con cocina integral equipada con sus accesorios de cocina, estufa y campana, refrigerador, microondas, sala, comedor, camas en la recamaras con burós y closets, cortinas, centro de lavado, climas y boiler.

SEGUNDA:DESTINO

“EL ARRENDATARIO” destinará el inmueble arrendado único y exclusivamente para casa-habitación, ocupándolo una persona como máximo y no está autorizado para cambiar el uso del inmueble sin la previa autorización por escrito de “EL ARRENDADOR”.

TERCERA: SUBARRENDAMIENTO

“EL ARRENDATARIO” no está autorizado para subarrendar, ceder o traspasar en forma alguna los derechos que le confiere el presente contrato.

CUARTA: PLAZO

El presente contrato se celebra por un plazo forzoso de 7 meses, el cual empieza a partir del día 01 de Julio del 2020 y concluyendo el día 31 de Enero del 2021. Se podrá renovar el presente contrato de arrendamiento según lo acuerden las partes.

QUINTA: PAGO Y DEPÓSITO EN GARANTÍA

La renta mensual base estipulada por el inmueble (una recamara) objeto del presente contrato es de \$7,500.00 Pesos 00/100 MN (Siete Mil y Quinientos pesos 00/100 MN) los que deberá pagar mensualmente “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR” el primer día calendario de cada mes. En caso de demora se hará un cargo adicional del 10% (Diez por ciento) mensual al valor de la renta mensual. Para el caso de separar el departamento EL ARRENDATARIO pagará la cantidad de \$7,500.00 pesos (Siete mil y Quinientos Pesos 00/100 MN) por concepto de depósito en garantía, mismo que les será devuelto en un plazo aproximado de 60 días posteriores a la desocupación y entrega del inmueble, descontando de éste aquellos valores que correspondan a daños y perjuicios en el inmueble, así como pagos pendientes (luz, gas, agua, cable TV e internet). El departamento deberá devolverse limpio, de no ser así se le cobrará la cantidad de \$500.00 pesos.

SEXTA: MEJORAS Y MANTENIMIENTO

“EL ARRENDADOR”, podrá facultar a “EL ARRENDATARIO” previo permiso por escrito, para que realice las mejoras que requiera, los cuales quedarán en todo caso y salvo pacto contrario, en beneficios del inmueble objeto del presente contrato y sin costo alguno para “EL ARRENDADOR”. En el caso de que por mutuo acuerdo pactado se fueran a retirar las mejoras efectuadas, entonces “EL ARRENDATARIO” estará obligado a devolver el inmueble en las mismas o mejores condiciones en que lo recibió.

Así mismo, “EL ARRENDATARIO” se obliga a reparar por su cuenta, cualquier desperfecto que sufra el inmueble derivado de su uso o de su mal uso, siendo esto en sus accesorios o los servicios sanitarios, de agua, desagües, eléctricos, etc. del bien inmueble que recibe en arrendamiento, sin que “EL ARRENDADOR” tenga que indemnizarlo por el pago de algún artefacto u obra de albañilería, eléctrica, carpintería, plomería, etc. “EL ARRENDADOR”, por su parte se compromete a mantener el inmueble en las condiciones propias para su uso derivadas de la antigüedad del mismo.

Los gastos derivados de los servicios de agua y drenaje, gas, electricidad, cable TV e internet, aparatos de aire acondicionado, telefonía, etc., y cualquier otro que “EL ARRENDATARIO” contratase, serán por cuenta y con cargo de “EL ARRENDATARIO” y de su exclusiva cuenta desde el primer día y hasta el último día de ocupación toda clase de reparación que necesitare los indicados servicios, así como los daños y perjuicios que resultaren,. También serán a cuenta de “EL ARRENDATARIO” todas las exigencias de salubridad y sus infracciones.

Es responsabilidad de “EL ARRENDATARIO” efectuar todos los trabajos de mantenimiento que requiera el bien inmueble por lo que una vez recibido éste, “EL ARRENDADOR” se libera de hacer reparaciones que hayan sido ocasionados por el mal uso. Igualmente al término del

contrato, “EL ARRENDATARIO” se compromete a entregar el bien inmueble en las condiciones en que lo recibió y con los colores de pintura recibidos en los muros.

SÉPTIMA: DESOCUPACIÓN

Queda obligado “EL ARRENDATARIO” a desocupar y a entregar el inmueble a “EL ARRENDADOR” al vencimiento del plazo señalado. En caso de seguir ocupando el inmueble, “EL ARRENDATARIO” y su fiador o aval solidario pagarán mensualmente además de la renta mensual, una pena convencional equivalente al doble de la señalada como renta en la cláusula QUINTA de este contrato, renunciando desde la fecha de la firma del presente contrato a cualquier derecho sobre prórroga o renovación del contrato en los términos de los artículos 2341, 2379, 2380 y 2381 del Código Civil Vigente para el Estado de Nuevo León.

OCTAVA: VALIDEZ Y RENOVACIÓN

Este contrato tiene validez de 7 meses forzosos, iniciando el día 01 de Julio del 2020. En el caso de que “EL ARRENDATARIO” desee negociar un nuevo contrato de arrendamiento, deberá manifestarlo por escrito a “EL ARRENDADOR” cuando menos con dos meses de anticipación al vencimiento del mismo, de no ser así “EL ARRENDADOR” entenderá que “EL ARRENDATARIO” desocupará el inmueble al término de la vigencia del presente contrato y le permitirá a “EL ARRENDADOR” enseñar el departamento a otros prospectos de arrendatarios con el fin de que pueda ser ocupado una vez que quede concluido el plazo mencionado en el presente contrato. En el caso de que “EL ARRENDATARIO” desocupe el inmueble al término de la vigencia del presente contrato o en cualquier momento durante el plazo del mismo, y haya dejando en el inmueble arrendado cualquier tipo de pertenencias, por medio del presente contrato autoriza “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR” a que disponga de estas pertenencias como más le convenga sin ninguna reclamación que hacer de ningún tipo. Ambos “EL ARRENDADOR” y “EL ARRENDATARIO” se reservan el derecho de renovar el presente contrato de arrendamiento.

NOVENA: OBLIGACIONES

Mediante el presente contrato de arrendamiento “EL ARRENDATARIO” se obliga a lo siguiente:

- I. A ocupar personalmente el inmueble arrendado
- II. A pagar el total del pago mensual acordado en una sola exhibición y a sus vencimientos.
- III. Al no ceder, ni subarrendar en todo, ni en parte el inmueble
- IV. A cubrir el importe de las reparaciones que requiera el inmueble por razón del uso
- V. A no retener las rentas en ningún caso, ni título, renunciando desde este momento a los beneficios que le conceden los artículos 2339 y 2384 de Código Civil Vigente para el Estado de Nuevo León.
- VI. A devolver en las mismas buenas condiciones el inmueble que recibe al firmar el presente contrato, manteniéndolo limpio y en condiciones higiénicas.
- VII. A efectuar el mantenimiento del inmueble a su costo para que el mismo siempre conserve el buen estado en que fue entregado.
- VIII. A subsistir al fiador o aval solidario si este quedara insolvente o falleciere.

- IX. A pagar todos los servicios públicos como: gas, servicio de agua, energía eléctrica, teléfono, cable TV e internet o cualquier otro contratado durante la vigencia del presente contrato que correspondan al inmueble arrendado.
- X. Respetar el Reglamento Interno del Condominio Villas Tec

DÉCIMA: RENUNCIA

“EL ARRENDATARIO” mediante el presente contrato de arrendamiento renunciará a los beneficios que le pudieren conceder los artículos 2302, 2303, 2310, 2314, 2315, 2317, 2318, 2339, 2341, 2379, 2380, 2381, 2384, 2385, 2386 y 2389 del Código Civil Vigente para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMOPRIMERA: CAUSAS ADICIONALES DE RESCISIÓN.

Serán causas de rescisión del presente contrato además de las señaladas en el artículo 2383 del Código Civil Vigente para el Estado de Nuevo León las siguientes:

- I. La quiebra o muerte de “EL ARRENDATARIO”
- II. La transmisión del derecho de la propiedad del inmueble, por cualquier motivo
- III. El hecho de que “EL ARRENDATARIO” no ocupe personalmente el inmueble objeto del presente contrato
- IV. La falta de pago de dos mensualidades consecutivas, vencidas en los términos establecidos en éste contrato.
- V. Por mutuo acuerdo de las partes y por escrito
- VI. Por destinarse el inmueble arrendado a un uso distinto del pactado
- VII. En general por el incumplimiento de cualquiera de las partes obligadas contraídas en el mismo.
- VIII. Permitir que en el inmueble arrendado, se realicen actos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres.
- IX. Por no acatar lo dispuesto en el Reglamento Interno de Villas Tec

DECIMOSEGUNDA: TERMINACIÓN ANTICIPADA

En el caso de que “EL ARRENDATARIO” desee terminar anticipadamente la vigencia del presente contrato antes de su vencimiento, deberá solicitarlo por escrito a “EL ARRENDADOR” cuando menos con 60 días de anticipación, y en el caso de que “EL ARRENDADOR” aceptara, “EL ARRENDATARIO” deberá pagarle a “EL ARRENDADOR” una pena convencional por terminación anticipada equivalente a dos meses del último valor de la renta.

DECIMOTERCERA: USO LÍCITO DE LA CASA HABITACIÓN

EL ARRENDATARIO y/o los ocupantes de la casa habitación materia del presente contrato se obligan sin excusa ni pretexto a ocupar única y exclusivamente dicho inmueble para el objeto señalado como **USO LÍCITO DE CASA HABITACIÓN** y en caso de incumplimiento serán los únicos responsables del manejo que se le dé a dicho inmueble y si se llegare a cometer algún delito en el mismo o con motivo de este serán responsables ante las autoridades penales, civiles,

mercantiles y/o laborales del fuero común o federal. Deslindando desde ese momento al inmueble arrendador y/o propietario del mismo materia del presente contrato.

DECIMOCUARTA: LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

EL ARRENDATARIO y/o ocupantes del inmueble material del presente contrato serán los únicos responsables si se comete algún delito de cualquier naturaleza dentro del inmueble o con motivo del mismo y si no se cuida que se cumpla con las cláusulas anteriormente señaladas. Además cuidarán que no existan personas secuestradas y/o vehículos o instrumentos que provengan de un ilícito, sin involucrar al inmueble y/o a sus propietarios o arrendador del mismo y por lo tanto, ni el agente del ministerio público, ni la autoridad judicial federal o estatal podrán inculpar conforme a la **“Ley de Extinción de Dominio”**.

DECIMOQUINTA: DOMICILIOS

Las partes señalan como sus respectivos domicilios: “EL ARRENDATARIO: Campo Grande 1341, Fraccionamiento el Refugio, Querétaro No. Matrícula del ITESM: A01212611. Contacto: Sra. Carmen Tanaka Tel: 552 323 0051

“EL ARRENDADOR”: Olivos #101, Col. Las Palmas, CP 26070, Piedras Negras, Coahuila, Mexico. Celular: 878 78 816 23

DÉCIMOSEXTA: JURISDICCION Y COMPETENCIA

Las partes del presente contrato se someten expresamente a los tribunales con residencia en la ciudad de Monterrey, Nuevo León para el caso de interpretación, cumplimiento, ejecución y cualquier controversia que se suscite con motivo del contrato y hacen renuncia expresa al fuero por razón de cualquier otro domicilio futuro que pudiera corresponderles.

Leído que fue el presente contrato y debidamente enteradas las partes del contenido y alcance del mismo, firman de entera conformidad en ésta ciudad de Monterrey, Nuevo León a 1º de Julio del 2020.

“EL ARRENDADOR”

“EL ARRENDATARIO”

C.P. Jorge Roque Garza Quintanilla

Sr. Antonio Osamu Katagiri Tanaka

TESTIGOS

Srita. Eva Patricia Garza Ibarra

Ing. Lorena Ivonne Garza Ibarra