Principio del formulario

|  |
| --- |
| CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EL **SR. RAMIRO RAMIREZ GOMEZ** REPRESENTADO POR EL MISMO, EN LO SUCESIVO EL ARRENDATARIO, Y DE LA OTRA EL **SR. OSCAR LUCIO AGUILAR RAMIREZ** REPRESENTADO POR EL MISMO, EN LO SUCESIVO EL ARRENDADOR, (En caso de fiador agregar (NOMBRE DEL FIADOR Y REPRESENTANTE), En caso de sociedad conyugal (INCLUIR AL CONYUGE) EN LO SUCESIVO EL FIADOR SOLIDARIO. AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: |
|  |
| **D E C L A R A C I O N E S** |
|  |
| I.- EL ARRENDADOR Declara: |
|  |
| Si es persona moral insertar este texto (a) (Datos fijos: “Que su representada es una Sociedad Legalmente constituida de conformidad con las Leyes Mexicanas, según se desprende de”) la Escritura Pública número 89,860 de fecha 06 de Junio de 1996, otorgada ante la fe del Notario Público número 49 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Arturo Sobrino Franco, inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio número 208440 de fecha 02 de Julio de 1996, por lo que se encuentra dada de alta en el Registro Federal de contribuyentes bajo la clave SME960606NN3.)  a) Que tienen plena capacidad legal para obligarse y que desea llevar a cabo el presente acto. Si es persona moral insertar este texto b) (Datos fijos: “Que el nombramiento de apoderado en su favor, consta en”) la Escritura Pública número 2,832 de fecha 09 de Mayo de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público número 243 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Guillermo Escamilla Narvaez, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio número 208470 de fecha 19 de Mayo de 2006, (Datos fijos: “y que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad suficiente para obligarse a nombre de su representada.) |
|  |
| b) Que es legitimo propietario del inmueble ubicado en: **MANUEL VILLALONGIN NUMERO 196, DEPARTAMENTO 202, COLONIA CUAUHTEMOC, DELEGACION CUAUHTEMOC, CODIGO POSTAL 06500, EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL.** El inmueble cuenta con 2 (DOS) cajones de estacionamiento marcados con los números 62 y 63, 1 (UNA) Bodega marcada con el número 20. |
|  |
| II.- EL ARRENDATARIO Declara: |
|  |
| Si es persona moral insertar este texto (a) (Datos fijos: “Que su representada es una Sociedad Legalmente constituida de conformidad con las Leyes Mexicanas, según se desprende de”) la Escritura Pública número 89,860 de fecha 06 de Junio de 1996, otorgada ante la fe del Notario Público número 49 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Arturo Sobrino Franco, inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio número 208440 de fecha 02 de Julio de 1996, por lo que se encuentra dada de alta en el Registro Federal de contribuyentes bajo la clave SME960606NN3.)  Si es persona física es numeral a) en caso contrario numeral b) Que conoce perfectamente el inmueble descrito en las declaraciones del ARRENDADOR y que desea llevar a cabo el presente arrendamiento. |
|  |
| En este acto “EL ARRENDATARIO” declara que sus actividades económicas son lícitas y en general no son instrumento, objeto o producto de delito de ninguna especie, sin que haya participado en algún evento de este tipo o bien, teniendo conocimiento de alguno lo hubiera ocultado a las autoridades competentes. Que se propone ocupar el inmueble arrendado conforme a las buenas costumbres y en paz, sin llevar a cabo actos que las leyes mexicanas consideren como actos ilícitos. Que desde este momento autoriza y otorga su consentimiento para que El “ARRENDADOR” ponga en conocimiento de las autoridades mexicanas el contenido del contrato de arrendamiento que en esta fecha se celebra.  c) Que tiene plena capacidad legal para obligarse. Si es persona moral insertar este texto b) (Datos fijos: “Que el nombramiento de apoderado en su favor, consta en”) la Escritura Pública número 2,832 de fecha 09 de Mayo de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público número 243 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Guillermo Escamilla Narvaez, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio número 208470 de fecha 19 de Mayo de 2006, (Datos fijos: “y que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad suficiente para obligarse a nombre de su representada.)  En caso de fiador:  El fiador solidario declara:  Si es persona moral insertar este texto (a) (Datos fijos: “Que su representada es una Sociedad Legalmente constituida de conformidad con las Leyes Mexicanas, según se desprende de”) la Escritura Pública número 89,860 de fecha 06 de Junio de 1996, otorgada ante la fe del Notario Público número 49 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Arturo Sobrino Franco, inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio número 208440 de fecha 02 de Julio de 1996, por lo que se encuentra dada de alta en el Registro Federal de contribuyentes bajo la clave SME960606NN3.) Correr numeración en este caso.   1. Que conoce perfectamente las obligaciones que adquiere del presente contrato y que desea llevarlo a cabo. 2. Datos fijos: (Que es legítimo propietario del inmueble ubicado en) XXXXXXXXXXXXXX, DEL XXXXXXXXXXXX, UBICADO XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, CON UNA SUPERFICIE DE XXXX METROS CUADRADOS. INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, BAJO LA PARTIDA XXX, VOLUMEN XXX, LIBRO XXXXXX, SECCION XXXXXX, DE FECHA XX DE XXXXXXXXX DE XXXX. 3. Que es su voluntad dejar en garantía el inmueble señalado en el inciso anterior para obligarse como Fiador Solidario a 4. Que tiene plena capacidad legal para obligarse. Si es persona moral insertar este texto b) (Datos fijos: “Que el nombramiento de apoderado en su favor, consta en”) la Escritura Pública número 2,832 de fecha 09 de Mayo de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público número 243 de la ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Guillermo Escamilla Narvaez, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio número 208470 de fecha 19 de Mayo de 2006, (Datos fijos: “y que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad suficiente para obligarse a nombre de su representada.) |
|  |
| Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetar el presente contrato a las siguientes: |
|  |
| **C L A U S U L A S** |
|  |
| PRIMERA.- OBJETO. EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO quien acepta en tal concepto el uso y goce temporal del inmueble descrito en la declaración I de este documento. |
|  |
| Las partes convienen en que EL ARRENDATARIO no podrá hacer uso del inmueble arrendado más que para el de CASA HABITACION. |
|  |
| SEGUNDA.- PLAZO. El plazo de arrendamiento será de 1 (UN) año forzoso para ambas partes a partir del **25 Septiembre de 2015 al 24 de Septiembre de 2016**. Si el término del arrendamiento es forzoso, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, pero si EL ARRENDATARIO no desocupara por cualquier causa, este conviene en que el importe de la renta pactada se incremente en los términos convenidos en la cláusula RENTA sin que medie petición de parte, dicho porcentaje se incrementará anualmente en forma progresiva, durante el tiempo que transcurra sin que esto implique renovación del contrato ni prórroga del mismo, subsistiendo todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente contrato. |
|  |
| Si el contrato se celebra por un plazo forzoso, y EL ARRENDATARIO desea desocupar antes de su término, para hacerlo deberá estar al corriente en el pago de la renta y pagar el equivalente de las pensiones rentísticas que se generen durante todo el plazo al que quedo obligado. En caso de que se permita la salida: “EL ARRENDATARIO” podrá dar por terminado el contrato antes del plazo forzoso convenido por las partes, única y exclusivamente cuando hayan transcurrido al menos (Campo variable 6) meses y dé un aviso por escrito y en forma indubitable a “EL ARRENDADOR” con un plazo de (Campo variable 120) días de anticipación y pagado por adelantado el importe de ese período, y siempre y cuando permita a “EL ARRENDADOR” el libre acceso al local arrendado con la finalidad de promoverlo ante terceros para celebrar un nuevo arrendamiento. |
|  |
| En términos de lo que establece el Art. 2448 C del Código Civil vigente en el Distrito Federal, las partes convienen en que el Arrendatario no podrá en ningún caso prorrogar el plazo pactado para la duración de este contrato de arrendamiento. |
|  |
| TERCERA.- RENTA. EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR o quien sus derechos legalmente represente, la cantidad de $180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta anual del Inmueble materia del presente contrato (En caso de incluir cuota de mantenimiento: “incluyendo la cuota de mantenimiento,”) la cual será pagada (Texto por default: en doce exhibiciones mensuales iguales y consecutivas de **$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** y por meses adelantados) **(En caso de variantes Incluir texto libre)**, dentro de los (Variable 10 ) primeros días de cada periodo del arrendamiento, y en caso de que el último día fuese inhábil, se cubrirá al siguiente día hábil. Dicho pago deberá realizarse en el domicilio de EL ARRENDADOR, ubicado en BOSQUE DEL ROSARIO No. 28, COLONIA BOSQUES DE LA HERRADURA, C. P. 52783, HUIXQUILUCAN ESTADO DE MEXICO. El precio del arrendamiento se incrementará anualmente (Por default: en el mismo porcentaje que se incremente el índice de precios al consumidor que publique el Diario Oficial de la Federación) Opcionalmente (Texto Libre). La renta se causará por meses completos, aún cuando el Inmueble sea ocupado por lapsos inferiores a un mes, consecuentemente cualquiera que sea la fecha en que el ARRENDATARIO desocupe el inmueble, la renta deberá pagarse por la parcialidad mensual del periodo que corresponda. Las partes convienen en que el importe de la renta deberá cubrirse siempre dentro del plazo y en el domicilio convenido, y no podrá retenerse por ningún concepto o determinación, ya sea judicial o extrajudicial. |
|  |
| CUARTA.- DESTINO. EL ARRENDATARIO, destinará el Inmueble arrendado única y exclusivamente para CASA HABITACION, por lo que en ningún caso y por ningún motivo EL ARRENDATARIO podrá ampliar o variar el giro antes mencionado sin la previa autorización que por escrito de el ARRENDADOR. |
|  |
| QUINTA.- ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO acepta que para llevar a cabo modificaciones, construir anexos, o acondicionar el Inmueble arrendado deberá obtener la conformidad por escrito de EL ARRENDADOR. |
|  |
| La obra o trabajos que realice EL ARRENDATARIO previa autorización que obtenga por escrito para el acondicionamiento del Inmueble arrendado serán por su exclusiva cuenta, por lo que, EL ARRENDADOR no tendrá obligación de hacer pago alguno por este concepto por lo que EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho otorgado en su favor en sentido contrario por los artículos 2423 fracción II y III y 2424 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, quedando estas obras a beneficio del Inmueble arrendado, así como los bienes muebles que EL ARRENDATARIO haya incorporado a la construcción y no pueda separarse sin dañar su solidez o estabilidad. |
|  |
| Las obras o trabajos que se ejecuten en el Inmueble arrendado sin la previa autorización del ARRENDADOR, serán causa de rescisión del presente contrato, obligándose EL ARRENDATARIO a pagar al ARRENDADOR los daños y perjuicios que esto le hubiese ocasionado |
|  |
| SEXTA.- COLOCACIÓN DE ANUNCIOS. EL ARRENDATARIO no podrá instalar anuncios sin que previamente le sea autorizado por escrito por el ARRENDADOR, para lo cual EL ARRENDATARIO deberá presentar al ARRENDADOR el proyecto arquitectónico por duplicado de los anuncios que pretenda instalar, proyecto que debidamente autorizado y firmado por las partes pasará a formar parte integrante del presente contrato, igualmente EL ARRENDATARIO únicamente podrá instalar los anuncios autorizados cuando la autoridad competente le haya expedido los permisos y licencias correspondientes. La colocación de cualquier anuncio en contravención a lo antes establecido será causa de rescisión del presente contrato. Los gastos que genere la construcción, elaboración e instalación de los anuncios que EL ARRENDATARIO instale en el Inmueble arrendado serán cubiertos en su totalidad por este, obligándose a retirarlos al término del presente contrato. |
|  |
| SEPTIMA.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO. EL ARRENDATARIO recibe en perfecto estado de uso el Inmueble para los fines convenidos y por lo tanto se obliga a conservar en buen estado el inmueble arrendado, siendo por su cuenta los gastos de reparación que por esto se originen en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente para el Distrito Federal o por los correlativos en los códigos de otros estados, obligándose a indemnizar al ARRENDADOR 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, renunciando expresamente, para cumplir con lo anterior, a los derechos que le otorgan la fracción II Y V del artículo 2412 del Código Civil del Distrito Federal o sus correlativos en los estados de la República. |
|  |
| OCTAVA.- AREAS COMUNES. Queda estrictamente prohibido a EL ARRENDATARIO y a sus empleados, personal, familiares o a cualquier persona que dependan de este, ya sea en forma directa o indirecta, a utilizar con un fin diverso al de tránsito en los pasillos, corredores o vialidades y cualquier otra área común conforme a las disposiciones de carácter general que los vecinos de común acuerdo establezcan, por lo que este no podrá ejecutar actos que perturben a los demás ocupantes en el uso, quietud y pasividad de sus respectivos Inmuebles y que puedan causar mala impresión y molestia a los visitantes que concurren al complejo del cual forma parte el Inmueble arrendado por lo que EL ARRENDATARIO se obliga a: |
|  |
| a) Abstenerse de usar las áreas comunes para fines comerciales. |
|  |
| b) Abstenerse de instalar toldos, marquesinas u objetos que alteren las líneas de los exteriores del Inmueble arrendado. |
|  |
| c) Abstenerse de instalar fuera del Inmueble radios, televisores, altoparlantes, fonogramas o aparatos de sonido en general, así como cualquier tipo de antenas o adornos. |
|  |
| d) Cumplir con los reglamentos y limitantes que establezca el reglamento correspondiente. |
|  |
| Opcional en caso de que la cuota de mantenimiento se pague por separado: “(NOVENA.- CUOTA DE MANTENIMIENTO. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la cuota de mantenimiento con los ajustes que determine la junta de condóminos o autoridad correspondiente durante la vigencia del contrato. El importe mensual de la cuota de mantenimiento es de **$1,300.00 (UN MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, y (En caso de que se pague a la administración: “deberá entregar a EL ARRENDADOR el recibo que acredite el pago en el domicilio de este último y dentro de los cinco primeros días de cada mes.” Si se paga al Arrendador: “Dicho importe será pagado mensualmente a EL ARRENDADOR.”) El incumplimiento de esta cláusula será causa de rescisión del contrato. (Opcional en caso de que sea PLUS. “EL ARRENDATARIO se obliga al pago de estas cuotas de manera mensual y de no hacerlo acepta que el EL ARRENDADOR ejecute la fianza que sirve como garantía que le fue otorgada por EL ARRENDATARIO para cubrir tales adeudos.”) Las cuotas extraordinarias para la conservación del inmueble serán a cuenta de EL ARRENDADOR.” |
|  |
| DECIMA.- SEGURO. EL ARRENDADOR en ningún caso y por ningún motivo será responsable de los daños, pérdida, robo o cualquier otra eventualidad que sufran los bienes que utilice e introduzca EL ARRENDATARIO al Inmueble arrendado, por otro lado, en caso de que se llegase a suscitar un siniestro en el Inmueble arrendado EL ARRENDATARIO deberá cubrir a EL ARRENDADOR, y a los demás vecinos de dicho Inmueble, los daños y perjuicios que esto les ocasione en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Distrito Federal. |
|  |
| DECIMA PRIMERA.- PAGO DE SERVICIOS. EL ARRENDATARIO se obliga a contratar ante las empresas, compañías o instituciones correspondientes, el suministro de energía eléctrica, agua, gas, servicio de teléfono y cualquier otro que utilice en la operación del Inmueble en el evento de que el inmueble arrendado no cuente con la instalación de los mismos, por lo tanto y por su uso, EL ARRENDATARIO se obliga al pago de estos servicios y si al término del plazo del arrendamiento hubiera adeudos pendientes con los prestadores de estos servicios EL ARRENDATARIO deberá cubrir estos Opcional si es Plus (“o aceptará que EL ARRENDADOR ejecute la fianza que le fue otorgada por EL ARRENDATARIO para cubrir tales adeudos.”) Si el inmueble cuenta con los servicios de agua, gas, luz, teléfono o cualquier otro, estos deberán pagarse a más tardar en la fecha límite que se señale en los recibos respectivos y la falta de pago oportuno de éstos o su suspensión por cualquiera que sea la causa será causal de rescisión de este contrato. |
|  |
| DECIMA SEGUNDA.- SUBARRENDAMIENTO, CESION Y TRASPASO. EL ARRENDATARIO no podrá bajo ningún motivo o causa subarrendar todo o parte del Inmueble arrendado, así como ceder o traspasar total o parcialmente los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, salvo que EL ARRENDADOR dé su consentimiento en forma escrita, en todo caso EL ARRENDATARIO original quedará como responsable solidario de los nuevos titulares del presente contrato.  DÉCIMA SEGUNDA.BIS. (Opcional en caso de que se marque el campo: PERMISOS Y LICENCIAS. “EL ARRENDATARIO” se obliga a inaugurar y operar el negocio que instalará en el Inmueble arrendado en el plazo establecido en el acta de entrega, igualmente se obliga a tramitar y obtener de las autoridades correspondientes, los permisos y licencias necesarias para el debido uso y funcionamiento de la negociación que establecerá en el Inmueble arrendado. Si por alguna causa imputable a “EL ARRENDATARIO” lo anterior no llegare a ocurrir, en el caso de que una vez abierto este sea clausurado o permanezca cerrado al público durante más de 30 (TREINTA) días naturales, “EL ARRENDATARIO” deberá pagar por concepto de renta la cantidad establecida como renta fija en la cláusula Tercera de este documento y dará derecho al “ARRENDADOR” a rescindir el presente contrato notificándole por escrito con 30 (TREINTA) días de anticipación, sin ninguna responsabilidad para “EL ARRENDADOR”.)  DÉCIMA SEGUNDA.BIS. (Opcional en caso de que se marque el campo: RESPONSABILIDAD LABORAL. “EL ARRENDATARIO” y “EL ARRENDADOR” son partes contratantes totalmente independientes, por lo tanto no existe relación o nexo obrero patronal entre estas, quedando entendido que “EL ARRENDATARIO” será el único responsable del pago de salarios, prestaciones de Ley, cuotas al Seguro Social, cuotas al Infonavit, Impuestos sobre la Renta y demás Impuestos; Derechos y obligaciones que se causen con motivo de los empleados y demás personal que utilice en la operación de la negociación que instalará en el Inmueble arrendado. En virtud de lo anterior “EL ARRENDATARIO” se obliga a sacar en paz y a salvo a “EL ARRENDADOR” de cualquier juicio o reclamación que se presenten en su contra por estos conceptos, igualmente deberá indemnizarlo en un término de cinco días contando a partir de la fecha en que este lo requiera por los daños y perjuicios que esto pudiera causarle.)  DÉCIMA SEGUNDA.BIS. (Opcional en caso de que se marque el campo: MASCOTAS. Queda estrictamente prohibido el tener cualquier tipo de mascotas en el inmueble materia del presente contrato.)  DÉCIMA SEGUNDA.BIS. (Opcional en caso de que se marque el campo: FUMIGACION. “EL ARRENDATARIO” deberá fumigar el inmueble materia del arrendamiento por lo menos cada tres meses, el cual iniciará a partir de la fecha de su apertura. El incumplimiento a la presente cláusula producirá la rescisión del presente contrato en forma automática, notificándole por escrito con 30 (TREINTA) días de anticipación, sin responsabilidad para “EL ARRENDADOR”.) |
|  |
| DECIMA TERCERA.- DEPOSITO. Para garantizar que la propiedad arrendada sea devuelta en buen estado, EL ARRENDATARIO constituye depósito al momento de la firma del presente contrato en favor de EL SR. OSCAR LUCIO AGUILAR RAMIREZ, por un importe de (Default será múltiplo de la renta “**$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N**.), equivalente a 2 (DOS) meses de renta, En el otro caso el depósito es una cantidad libre). (Por default “EL ARRENDATARIO deberá actualizar dicho depósito en la misma proporción en que se incremente el monto de la renta, dicha actualización deberá realizarse dentro de los (Cantidad abierta 10 (DIEZ)) días siguientes al incremento de la renta.”) El incumplimiento de esta obligación dará derecho a EL ARRENDADOR a solicitar la rescisión del presente contrato. El presente depósito no generará interés alguno dada su especial naturaleza. |
|  |
| Este depósito será devuelto a EL ARRENDATARIO hasta (Por default 45 con opción de modificarse) días posteriores a la entrega del inmueble, siempre que este no presentare daño alguno y esté completo el inventario de la finca. En caso contrario, dicha suma la aplicará EL ARRENDADOR en primer lugar para hacer el pago de las obras de reparación que se hicieran necesarias o la compra de los objetos faltantes en el inventario y en segundo lugar para cubrir los adeudos por pago de servicios que se encuentren insolutos o en su caso de cuotas de mantenimiento, en la inteligencia de que EL ARRENDATARIO tendrá derecho de que se le exhiban los comprobantes de pago de que se trate y, según proceda, a la devolución del remanente que quede a su favor. |
|  |
| DECIMA CUARTA.- GASTOS DEL JUICIO. En el evento de incumplimiento a cualquiera de las cláusulas de este contrato, las cuales den motivo a reclamaciones de pago de pesos, daños y perjuicios, así como la rescisión del mismo o bien la terminación del contrato por la falta de entrega del inmueble materia del arrendamiento a su vencimiento, mediante el juicio correspondiente ante los árbitros designados por las partes en el presente instrumento, la parte que sea condenada en el laudo que resuelva la controversia, se obliga a pagar a la otra como daños y perjuicios, los gastos que se generen con motivo de este procedimiento, los cuales se establecen de común acuerdo por las partes en la cantidad de $100,000.00(CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.).  Opcional en caso de existir fiador: “DECIMA QUINTA.- FIADOR SOLIDARIO Opcionalmente (si EL ARRENDATARIO otorga garantía) “DÉCIMA QUINTA PROPIEDAD EN GARANTÍA”. COMO FIADOR SOLIDARIO DEL ARRENDATARIO (En caso de persona moral incluir texto que le corresponde) LA SRA. VERONICA CASTRO FLORES REPRESENTADA POR ELLA MISMA (EN CASO DE SOCIEDAD CONYUGAL: Agregar datos del Cónyuge”), quien señala como su domicilio XXcallefiadorXX, COLONIA XXcoloniafiadorXX, CÓDIGO POSTAL XXcodigopostalfiadorXX, XXestadofiadorXX, XXXXXXXXXXX, se constituye como fiador solidario conforme a los términos del artículo 2802 del código civil vigente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, que provienen de este contrato de arrendamiento y de las emanadas en el laudo del juicio arbitral que llegare a promoverse, se constituye FIADOR y se solidariza con el propio ARRENDATARIO, para el pago de dichas obligaciones ya sea a su arrendador o a su cesionario en los términos señalados en la cláusula de cesión de derechos de cobro de este contrato.)  EL FIADOR SOLIDARIO Opcionalmente (si EL ARRENDATARIO otorga garantía) “sin perjuicio de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas para con EL ARRENDADOR, por virtud de este contrato con todo su patrimonio, Si es Persona Moral no se describe garantía inmobiliaria quitar: (“afecta especialmente en garantía del cumplimiento de las mismas, los siguientes bienes que a continuación se detallan y que manifiesta bajo protesta de decir verdad, ser de su propiedad, comprometiéndose a no gravarlos ni enajenarlos mientras dure en vigor el presente contrato: INMUEBLE Y FRACCION DEL TERRENO SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”) (Opcional en caso de existir fiador: “El Arrendatario autoriza a El Fiador Solidario para que entregue el inmueble arrendado cuando él por ausencia o negligencia no lo haga, designándolo representante de su sucesión, únicamente en relación con este contrato, a fin de que en caso que fallezca durante su vigencia, el garante esté en posibilidad de reintegrar el inmueble arrendado y a su vez quedar liberado. Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, El Fiador Solidario no podrá vender, enajenar o comprometer la propiedad que ha señalado como base de su garantía, comprometiéndose a informar a El Arrendador de su deseo de hacerlo dentro de un plazo anterior a sesenta días, para que este tome las medidas necesarias para obtener nuevo Fiador Solidario o nuevo bien inmueble que cumpla con los requisitos del artículo 2802 del Código Civil vigente, ya que en caso contrario éste podrá promover la rescisión del contrato respectivo, sin liberar la obligación que tiene El Fiador Solidario. EL ARRENDATARIO y su(s) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S) manifiestan:  El Fiador Solidario renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el artículo 2848 del Código Civil vigente, de tal manera que la Obligación subsistirá no obstante que El Arrendador no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en el juicio contra El Arrendatario, e incluso la Obligación subsistirá en caso de que opere la tácita reconducción, es decir cuando el contrato sea por plazo indefinido. El Fiador Solidario también renuncia a los beneficios señalados en el artículo 2849 del Código Civil vigente, por lo que no queda libre de su obligación si El Arrendador no promueve judicialmente o ejercita sus derechos en cualquier otra forma, dentro del plazo de un mes contado a partir de la fecha en que se vuelva exigible la deuda principal o deje de actuar sin causa justificada, por más de tres meses, en caso de que tenga un juicio entablado al respecto.  El Fiador Solidario conviene en términos de lo que establece el Art. 2487 del Código Civil en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato no obstante que se produzca aumento de la renta, renunciando al beneficio señalado en la última parte del artículo 2847 del Código Civil vigente.  El Fiador Solidario manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cese sino hasta el momento en que El Arrendador se dé por recibido del inmueble y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el inmueble con base en el inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso del inmueble por parte de El Arrendatario. Igualmente acepta que la garantía otorgada comprende también cualquier adeudo relacionado con el servicio telefónico, eléctrico, agua, mantenimiento y de cualquier otro servicio contratado, reconociendo, El Arrendatario y El Fiador Solidario:  Si es Persona Moral no se describe garantía inmobiliaria quitar: (-Que conocen el alcance de este acto de afectación.  - Que expresan su conformidad en que Opcional “EL ARRENDADOR” o Si es Plus “La Afianzadora” proceda de inmediato a la inscripción del presente documento, que contiene la afectación de los inmuebles antes descritos, en garantía de las obligaciones que contraen en virtud del presente contrato, en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.  - Que están conformes en que los gastos que origine la tramitación de la inscripción de esta afectación y de su cancelación, en su caso, sean por su cuenta.  - Que la inscripción no se tilde, sino mediante autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR.)  El FIADOR SOLIDARIO renuncia expresamente a los beneficios de orden y excusión previstos por los artículos 2814 y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal, así como a los diversos beneficios a que se contraen los artículos 2845 a 2849 del mismo ordenamiento.  El FIADOR SOLIDARIO conviene en que las cláusulas 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 la finca arrendada y se hayan cumplido todas las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO.” |
|  |
| DECIMA QUINTA.- GARANTIAS. Para que EL ARRENDATARIO garantice las obligaciones que se establecen en el presente contrato EL ARRENDADOR tomará las siguientes garantías con la total aceptación por parte de EL ARRENDATARIO, quién proporcionará para el efecto toda la documentación que se le requiera y llevará a cabo los trámites correspondientes: |
|  |
|  |
|  |
| - Un paquete de cobertura Jurídica para cubrir los gastos que EL ARRENDADOR tenga que llevar a cabo para llevar el juicio de rescición o terminación del presente cotrato. |
|  |
| (En Caso de Plus : “EL ARRENDATARIO” para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se establecen a su cargo y durante todo el plazo de vigencia de cinco años del presente contrato, se obliga a otorgar a satisfacción de “EL ARRENDADOR”, una fianza que ampare el pago de las rentas, las cuotas de mantenimiento y las cuotas de publicidad en base a lo que a continuación se establece:  I.- Para garantizar el pago de las obligaciones enunciadas en esta cláusula, y por lo que respecta al primer año de vigencia del contrato, “EL ARRENDATARIO” se obliga a otorgar una fianza por un monto de $2’923,200.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.).  II.- Para garantizar el pago de las obligaciones enunciadas en esta cláusula, el importe de la fianza que otorgará “EL ARRENDATARIO” se ajustará y se incrementará en su importe en base a lo establecido en la Cláusula de RENTA del contrato de arrendamiento así como de todos sus incisos (En caso de que las cuotas de mantenimiento se paguen por separado: “y por lo que hace a las cuotas de mantenimiento, en base a las determinaciones que adopte la Asamblea de Condóminos, del condominio del cual forma parte el inmueble arrendado”).  III.- A efecto de que la fianza que debe otorgar “EL ARRENDATARIO”, se expida a plena satisfacción de “EL ARRENDADOR”, el primero otorga su autorización a el segundo para que gestione las pólizas respectivas, y con ello la total aceptación de éstas, sin que, esa facultad se le pueda revocar a “EL ARRENDADOR” hasta que tome posesión EL ARRENDADOR del inmueble. La revocación de la autorización precisada en este párrafo será causal de rescisión del contrato de arrendamiento con todas y cada una de las consecuencias que ello implique.  IV.- Para gestionar la emisión de la fianza y sus renovaciones anuales, “EL ARRENDATARIO” se obliga a entregar a “EL ARRENDADOR” los siguientes documentos 10 días antes de la firma del presente contrato:  • Estados financieros auditados a diciembre del último año.  • Estados financieros parciales con antigüedad no mayor a 30 días. Los estados financieros deben incluir relaciones analíticas de todas las cuentas y notas aclaratorias. En hojas membretadas y firmados por el contador y el representante legal. (Es necesario anexar copia de la cédula profesional del contador). Los estados financieros deben llevar en la parte inferior de cada hoja la leyenda que anexo a continuación “BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTO QUE LAS CIFRAS CONTENIDAS EN ESTE ESTADO FINANCIERO SON VERACES Y CONTIENEN TODA INFORMACIÓN REFERENTE A LA SITUACIÓN FINANCIERA Y/O LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA Y AFIRMO QUE SOY LEGALMENTE RESPONSABLE DE LA AUTENTICIDAD Y VERACIDAD DE LAS MISMAS, ASUMIENDO ASIMISMO, TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD DERIVADA DE CUALQUIER DECLARACIÓN DE FALSO SOBRE LAS MISMAS.”  • Contrato Solicitud para la expedición múltiple de fianzas firmado (4 originales)  • Cuestionario de Persona Moral proporcionado por la afianzadora (2 originales)  • Currículo de la empresa.  • Comprobante de Domicilio.  • Identificación Oficial del firmante.  • Acta Constitutiva Notariada y con datos de inscripción en el Registro Público del Comercio, así como últimas, modificaciones a la misma (Copias).  • Poderes Notariales para actos de administración, con datos de inscripción en el Registro Público del Comercio.  • Registro Federal de Contribuyentes, R.F.C. (Copia).  V.- Para tramitar tanto la fianza correspondiente al primer año, como a sus renovaciones anuales, “EL ARRENDATARIO” se obliga a entregar a “EL ARRENDADOR” los documentos precisados en el punto que antecede, dentro de los treinta días anteriores a la fecha de inicio del contrato, así como de cada período a renovar y en este último caso, la información antes descrita deberá actualizarse conforme al año que corresponda respecto de aquellos puntos que procedan así como cualquier otro que resulte necesario para renovar la fianza.  VI.- “EL ARRENDATARIO” con la firma de este contrato otorga su total conformidad para que la fianza sea renovada mientras ocupe la propiedad arrendada y, la misma operará y será exigible ante proveedor correspondiente al momento de originarse cualquier incumplimiento a su cargo y respecto de cualquiera de las obligaciones consignadas en este documento.  VII.- La falta de expedición de la fianza respectiva o bien de su renovación por cualquiera que sea la causa, dará motivo a la rescisión de este contrato de arrendamiento con todas y cada una de las consecuencias legales que en él se regulan.)  Dicha(s) garantía(s) constará(n) como anexo del presente contrato hasta la terminación del mismo. El costo de esta(s) garantía(s) es a cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá cubrirlo a la firma de este contrato. Para que EL ARRENDATARIO tenga derecho a seguir ocupando la finca arrendada una vez transcurrido cada año del arrendamiento deberá a más tardar (Variable quince) días antes de que termine la vigencia de este contrato ó la vigencia de la garantía, proporcionar los documentos que acrediten que obtiene los ingresos suficientes para pagar el costo del arrendamiento y deberá solicitar por escrito a el proveedor que le indique EL ARRENDADOR su deseo de renovar la garantía turnándole copia de este escrito, si EL ARRENDATARIO no cumple con esta obligación este hecho será causal de rescisión de contrato. EL ARRENDATARIO, se obliga a cubrir el costo del paquete de garantías en cada aniversario en aquellos contratos con duración mayor a un año o durante el tiempo que ocupe el inmueble arrendado en la misma fecha en que se firme la renovación del contrato. La falta de pago del arrendatario de la prima de esta garantía, una vez que transcurran cinco días hábiles posteriores a la notificación en lo que se le haga saber el importe que tiene que pagar sin que lo haya hecho, será causal de rescisión de contrato |
|  |
| La(s) referida(s) garantía(s) operará(n) y se hará(n) exigible(s) ante el proveedor correspondiente al momento de originarse cualquier incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones consignadas en el presente contrato. Para el caso de que EL ARRENDATARIO no pague la renovación de la(s) garantía(s) EL ARRENDADOR quedará facultado para pagar la prima de la renovación de la(s) misma(s), y en su caso solicitar la rescisión del contrato por este motivo. |
|  |
| DECIMA SEXTA.- RECEPCIÓN DE INSTALACIONES. El ARRENDATARIO reconoce haber recibido a entera conformidad y en estado de servir para el uso convenido, el inmueble dado en arrendamiento, el cual cuenta con todos los accesorios e instalaciones completas, razón por la que se obliga a devolverlo en la forma y con los bienes en que fue recibido. |
|  |
| DECIMA SEPTIMA.- RESCISION. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este documento, la parte afectada podrá rescindir el presente contrato, quedando la parte responsable obligada a indemnizar a la inocente por los daños y perjuicios que tal eventualidad le ocasione. |
|  |
| DECIMA OCTAVA.- ARBITRAJE. Los contratantes convienen expresamente que cualquier conflicto que surja en la interpretación o cumplimiento (rescisión, terminación, pago de pesos, cumplimiento o pago de daños y perjuicios) de este contrato de arrendamiento se someterá a un juicio arbitral para lo cual en este acto celebran el compromiso en árbitros correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. |
|  |
| DECIMA NOVENA.- PROCEDIMIENTO. El procedimiento arbitral se sujetará a los siguientes artículos: ARTICULO 1o.- Podrán acumularse en una sola demanda todas las cuestiones que se relacionen en un mismo contrato de arrendamiento, aún cuando se demanden distintas prestaciones de diferentes personas, por tanto, podrán acumularse en una sola demanda la acción rescisoria con la terminación y la de pago de pesos contra el fiador, etc., etc. ARTICULO 2o.- Los contratantes designan como Árbitros a: SERGIO ANTONIO LEYVA PARRA RUIZ GODOY, con domicilio en Mérida No. 8, Colonia Roma; FLAVIO R. DE ALVA GALVAN, con domicilio en Reforma No. 68, Colonia Coyoacán; LILIA ANA IBARRA CAMPOS, con domicilio en Mérida No. 8, colonia Roma. ARTICULO 3o.- El árbitro gozará de las más amplias facultades para designar al Secretario de Acuerdos, el cual deberá dejar constancia en autos de la aceptación y protesta del cargo. ARTICULO 4o.- La parte actora tiene derecho a elegir a cualquiera de los árbitros designados; en caso de muerte, falta o impedimento para continuar en el desempeño del cargo, una vez aceptado éste, la misma parte actora podrá elegir quién lo substituya entre los designados por las partes. ARTICULO 5o.- Si ninguno de los árbitros designados por las partes desempeña dicho cargo, por no aceptación, falta o impedimento, la parte actora acudirá ante cualquiera de los jueces de primera instancia y solicitará la designación de un árbitro en la inteligencia de que no será necesario sujetarse a las listas oficiales y en este trámite, la parte demandada no tendrá ninguna intervención. ARTICULO 6o.- Queda expresamente pactado que para las actuaciones del juicio arbitral no habrá días ni horas inhábiles pero el Árbitro procurará señalar con prudencia el día y hora para la celebración de audiencias. ARTICULO 7o.- Funciones y obligaciones del Árbitro: a).- Sujetarse a las formalidades y procedimiento pactado por las partes en este compromiso en Árbitros y aplicar por supletoriedad las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, aplicable en el Distrito Federal cuando lo estime necesario y no resulte antagónico con las demás estipulaciones de este compromiso; b).- Conservar en todo momento el equilibrio procesal entre las partes litigiosas; c).- Tratar de avenir a las partes para un arreglo amistoso; d).- Vigilar la ejecución oportuna y eficaz del laudo que pronuncie. ARTICULO 8o.- remuneración del Árbitro.- Por la totalidad del juicio, al Árbitro corresponderá como remuneración el equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal. ARTICULO 9o.- Obligaciones del Secretario: a).- Cumplir con las formalidades del procedimiento establecido por las partes en este pacto; b).- Intervenir en su carácter de fedatario en todas las actuaciones en donde se requiere la intervención del Árbitro; c).- Practicar el emplazamiento al demandado y notificar a las partes de acuerdo con las formalidades que más adelante se establezcan; d).- Auxiliar al Árbitro en todo aquello que se requiera para el buen desarrollo del arbitraje; e).- Recibir de las partes las promociones que se relacionen con el arbitraje y dar cuenta de inmediato al Árbitro; f).- Entregar a las partes cuando se lo soliciten, copia simple o certificada de los proveídos, actuaciones y laudo. ARTICULO 10o.- Remuneración del Secretario.- Le corresponderá al Secretario por concepto de remuneración, el equivalente a 30 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal de acuerdo con lo establecido en el artículo 8. ARTICULO 11.- Procedimiento. El procedimiento se iniciará a instancia de parte y de acuerdo con la siguiente tramitación a).- La parte que estime violada alguna disposición del contrato de arrendamiento o lesionado algún derecho que se derive de este contrato de arrendamiento, acudirá ante cualquiera de los Árbitros designados en el artículo 2 y aquél que acepte el desempeño del cargo, radicará la demanda. ARTICULO 12.- La demanda debe contar con los siguientes elementos: 1.- Nombre y domicilio del actor; 2.- Nombre y domicilio del demandado; 3.- Relación pormenorizada de los hechos que funden y motiven su demanda; 4.- Las normas y principios de derecho que estime aplicables; 5.- Con la demanda deberá acompañar la parte actora los documentos fundatorios de su acción, las pruebas que puedan desahogarse desde el momento, los documentos con que acredite su personalidad y un juego de copias de la demanda y los documentos exhibidos con el escrito de demanda para el traslado de cada uno de los demandados. ARTICULO 13.- Radicación de la demanda.- Al tener por radicada la demanda, el Árbitro elegirá a cualquiera de los secretarios que aparezcan en el artículo 3. Una vez aceptado el cargo de secretario de acuerdos se procederá a la admisión de la demanda; se señalará el lugar para el asiento del arbitraje; en su caso se analizará la representación del promovente, se resolverá lo conducente respecto a la admisión de pruebas que ofrezca el actor en su escrito de demanda y se señalará día y hora para que tenga lugar la audiencia del juicio, cuya celebración deberá respetar un término de 5 días posteriores al emplazamiento del demandado. ARTICULO 14.- El emplazamiento deberá efectuarse por conducto del secretario aún cuando el domicilio del demandado esté fuera del Distrito Federal, de acuerdo con las siguientes formalidades: a).- El lugar de la práctica de la diligencia si es persona física, lo deberá ser el Inmueble motivo del arrendamiento, el domicilio habitacional, el lugar donde desempeña cualquier trabajo aunque sea transitorio o el lugar en que se encuentre; b).- Si es persona moral el inmueble motivo del arrendamiento, cualquiera de sus locales comerciales, oficinas, bodegas o en el domicilio de su representante legal; c).- En caso de desconocerse el domicilio del demandado, se emplazará por medio de la publicación de un edicto en cualquier de los periódicos de la localidad para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento. 1.- En la puerta de acceso a la localidad motivo del arrendamiento se fijará una cédula en la que deba precisarse lo que se demanda, quien demanda, nombre del Árbitro, del secretario, el domicilio de asiento del arbitraje y la fecha y hora de la audiencia del juicio. 2.- En estos casos después de haberse realizado el emplazamiento por medio de edicto, no se efectuará más búsqueda del demandado. Los trámites establecidos en la fracción 1. de este artículo, no serán necesarios en caso de que la demanda se dirija contra el fiador. ARTICULO 15.- El secretario deberá cerciorarse de que el lugar donde practique la diligencia de emplazamiento, sea cualquiera de los marcados en el artículo anterior y entenderá la diligencia con el interesado y si no lo hallare, con cualquier familiar, empleado, sirviente o vecino que viva en el mismo inmueble y en caso de no haber más inquilinos, con un vecino del inmueble más cercano. En caso de estimarlo necesario, fijará un anuncio en la puerta de acceso del inmueble arrendado o en lugar visible con la información marcada en el inciso 1 del párrafo "C" del artículo anterior. El secretario correrá traslado con las copias simples exhibidas por el actor, debidamente cotejadas y con una copia del auto admisorio de la demanda. ARTICULO 16.- Las partes están obligadas a acudir al domicilio designado como asiento del arbitraje para notificarse de proveídos, acuerdos y laudo. El secretario podrá informar por teléfono a las partes del estado de las actuaciones contenidas de acuerdo, proveídos y laudo pero esta facultad discrecional del secretario no releva a las partes de la obligación de acudir todos los días, al lugar de asiento del arbitraje a corroborar la información recibida por vía telefónica o a notificarse de los proveídos acuerdos y laudo los que se tendrán por notificados y surtirán plenamente sus efectos el día siguiente de su fecha. ARTICULO 17.- Contestación de la demanda: a).- El término para contestar la demanda, vencerá en el momento de celebrarse la audiencia del juicio. b).- La parte demandada podrá ejercitar acción reconvencional y su contrademanda deberá de satisfacer todos los requisitos que establece el artículo 12 y la deberá plantear con una anticipación mínima de 72 horas antes de la audiencia del juicio. De no cumplirse con estos requisitos se desechará de plano. ARTICULO 18.- La reconvención deberá de tramitarse de acuerdo con el siguiente procedimiento: a).- Con las copias simples del escrito de reconvención, se correrá traslado de inmediato a la parte reconvenida; b).-Al momento de celebrarse la audiencia del juicio la parte reconvenida podrá solicitar se celebre la audiencia o bien que se señale nuevo día y hora para la celebración de la audiencia pidiendo un plazo para contestar la reconvención, el cual en ningún caso podrá ser mayor del que se le otorgó a la contraparte para contestar la demanda; c).- Podrá dar contestación a la reconvención y pedir se celebre la audiencia en todos sus trámites. ARTICULO 19.- Excepciones Dilatorias.- Estas excepciones las deberá plantear el demandado con un mínimo de 72 horas antes de la celebración de la audiencia del juicio y deberá satisfacer los siguientes requisitos: a).- Deberá garantizar las costas y remuneración de Árbitro y secretario, mediante una exhibición de un depósito en efectivo equivalente a 150 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal de renta; b).- Deberá ofrecer las pruebas con las que demuestre su excepción dilatoria y en caso de que alguna de las pruebas que ofrezca no pueda quedar desahogada en la audiencia del juicio, el excepcionante deberá garantizar las resueltas de esta excepción mediante la exhibición de un depósito en efectivo por el importe de cinco meses de renta; c).- Las excepciones de litispendencia, conexidad de causa, falta de personalidad, deberán tramitarse previamente al fondo del juicio y al inicio de la audiencia; d).- La parte contraria contestará la excepción y ofrecerá las pruebas que juzgue pertinentes, en caso de que una prueba no pueda desahogarse en la audiencia, el Árbitro fijará un término prudente para el desahogo de estas pruebas y se señalarán nuevo día y hora para la continuación de la audiencia; e).- En el evento de que se declare improcedente alguna de las excepciones opuestas por el demandado, de los depósitos exhibidos, se deducirá el importe de la remuneración que corresponda al Árbitro y al secretario, más dos tantos del total de estas cifras lo que se aplicará de inmediato como compensación a la contraria, el remanente permanecerá en depósito del Árbitro hasta las resultas del juicio; f).- Si la excepción dilatoria se declara procedente, se sobreseerá el juicio y se condenará a la otra parte al pago de costas. Se desecharán de plano las excepciones dilatorias que no satisfagan los requisitos aquí establecidos. ARTICULO 20.- Audiencia.- La audiencia se iniciará con una etapa conciliatoria en la que el Árbitro tratará de avenir a las partes y deberán observarse las siguientes reglas: a).- En caso de ausencia de la parte actora, se entenderá ratificado el escrito inicial sin que esto sea motivo para impedir la celebración de la audiencia; el demandado producirá su contestación y se desahogarán las pruebas que así lo permitan. b).- La ausencia del demandado se entenderá como allanamiento a la demanda y el Árbitro en este acto dictará el laudo que proceda. ARTICULO 21.- En la contestación de la demanda por la parte reo, deberá referir a cada uno de los hechos de la demanda y opondrá las excepciones que desee. En los juicios de rescisión por falta de pago el cumplimiento de la obligación no dará por terminado el juicio. El arbitro en todos los casos deberá resolver si la obligación se cumplió en los plazos y forma convenida, y de no ser así rescindirá el contrato. Las defensas que sean contradictorias, contrarias y obscuras, serán desechadas de plano por el Árbitro, integrada la litis, se pasará a la etapa de pruebas; cada parte ofrecerá las pruebas que a su derecho convengan, en la inteligencia de que aquellas que no puedan desahogarse en la misma audiencia, únicamente se admitirán si el oferente garantiza los emolumentos del Árbitro mediante un depósito en efectivo equivalente a 150 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal. Será facultad del Árbitro, desechar las pruebas que no tengan pertinencia con los puntos de debate, pretendan demostrar cuestiones de conocimiento público, que causen una demora innecesaria en el curso del procedimiento o que aún cuando se desahoguen satisfactoriamente, no produzcan ningún beneficio a la parte que la ofrece. ARTICULO 22.- Las partes quedarán apercibidas desde el señalamiento de la audiencia del juicio: a).- comparecer a dicha audiencia a efecto de poderse desahogar la confesional a su cargo, en caso de que sea ofrecida y en caso de no comparecer sin justa causa, será declarado confeso de las posiciones previamente calificadas de legales y presentadas antes de la celebración de la audiencia. b).- La absolución de posiciones podrá hacerse por el interesado o por su representante legal debidamente autorizado, cuando así lo desee quien debe absolver posiciones. Esta facultad no le corresponde al oferente de la prueba. c).- Si la absolución se hace por conducto de apoderado se observarán las siguientes formalidades: 1.- Se le tendrá por confeso de aquellas posiciones que diga ignorar los hechos. 2.- Deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, conducirse con estricto apego a la verdad y que sus contestaciones correspondan fielmente a los hechos que conoce y a la información que le ha proporcionado su representada. d).- Si la persona que deba absolver las posiciones es mayor de 65 años o se encuentra incapacitada por enfermedad para comparecer en la audiencia el Árbitro, el secretario y las partes deberán constituirse en el domicilio donde esté recluida dicha persona para el desahogo de esta prueba y se deberá satisfacer los requisitos siguientes: 1.- Certificado médico ratificado ante la presencia del Árbitro en el que se describa el padecimiento y las razones por las cuales no puede acudir al local del arbitraje. 2.- El facultativo que expida el certificado deberá permanecer durante el desarrollo de la audiencia a efecto de aclarar cualquier duda que tengan las partes o el Árbitro. 3.- En el certificado médico deberá expresarse el lugar donde se encuentra recluido el absolvente. 4.- La parte contraria o el Árbitro podrán designar a otro facultativo que revise el dictamen e inclusive examine al enfermo. 5.- El Árbitro tendrá las más amplias facultades para el examen del o los dictámenes médicos y resolver sobre el desahogo de la prueba o la declaratoria del confeso. 6.- En el caso de que quien deba absolver posiciones se encuentre recluido en el lugar fuera del Distrito Federal se le tendrá por confeso de las posiciones previamente calificadas de legales y presentada con antelación a la audiencia. ARTICULO 23.- PRUEBA TESTIMONIAL. OFRECIMIENTO.- Al ofrecer la prueba testimonial la parte oferente deberá señalar el nombre y domicilio de los testigos, los hechos que hayan presenciado y el interrogatorio que deberá formulárseles. a).- El número de testigos podrá ser reducido discrecionalmente por el Árbitro y en caso de no comparecer estos testigos a la audiencia, el oferente deberá satisfacer las garantías que establece el artículo 19. El Árbitro será el encargado de hacer las preguntas, rechazará de plano preguntas obscuras, confusas, imprecisas, tendenciosas, que no tengan relación con la litis o que sugieran una respuesta y en este último caso, el tema de la respuesta sugerida ya no podrá ser motivo de otra pregunta.- La parte contraria podrá formular las preguntas que estime necesarias en relación con las preguntas directas, con la idoneidad y credibilidad del testigo, con los motivos de tacha legal o con el medio por el cual tuvo conocimiento de los hechos que menciona la parte oferente. b).- En los casos en que los testigos no sean presentados por los oferentes y una vez que sea otorgado el depósito correspondiente, el secretario se encargará de realizar la citación de los mismos en la inteligencia de que en caso de tener su domicilio fuera del Distrito Federal, la notificación podrá efectuarse por telegrama con acuse de recibo y en caso de que el testigo no comparezca a la audiencia, únicamente podrá señalarse nuevo día y hora para la celebración de la audiencia, si el oferente de la prueba otorga un tanto más de garantías a que se refiere el artículo 19, en caso de no otorgarse el depósito se desechará de plano esta prueba. El Árbitro podrá decretar cualquiera de los medios de apremio que establezca el Código de Procedimientos Civiles y para su ejecución, se hará auxiliar de un juez del Fuero Común de la Ciudad de México. c).- La ausencia de un testigo por causa de enfermedad se sujetará a las formalidades que establece el artículo 22. ARTICULO 24.- Cuando sea necesario el desahogo de una prueba pericial, el Árbitro designará al perito único e irrecusable. Las partes podrán pedir al perito las aclaraciones que estime necesarias respecto a su dictamen, solamente el Árbitro podrá decretar el desahogo de un nuevo dictamen por un Árbitro distinto, cuando esto sea estrictamente necesario. ARTICULO 25.- El que ofrezca la prueba pericial garantizará los honorarios del perito desde el ofrecimiento de la prueba mediante un depósito en efectivo por el equivalente a 150 días de sueldo del salario mínimo vigente en el Distrito Federal. ARTICULO 26.- Prueba Documental.- Las partes podrán ofrecer los documentos que tengan en su poder y si fueran objetados por otra parte, se observarán las siguientes reglas: 1.- En caso de que se trate de un documento elaborado o suscrito por un tercero, el que presente el documento al juicio estará obligado a ofrecer las pruebas con las que respalde su valor probatorio. 2.- Si es la firma de una de las partes la que motiva la impugnación, dicha parte ofrecerá la pericial grafológica y grafoscópica a efecto de esclarecer el origen de la firma, en cuyo caso deberá efectuar el depósito a que se refiere el artículo 25.- Los documentos que ofrezcan las partes y que no tengan en su poder, únicamente se admitirán si se cumple con la garantía que establece el artículo 19. El Árbitro solicitará por conducto de un juez de primera instancia el auxilio para dirigirse a las autoridades o archivos donde se encuentren esos documentos a efecto de que pueda desahogarse esta prueba. ARTICULO 27.- Desahogo de Pruebas.- El Árbitro tendrá las más amplias facultades para establecer la manera de desahogar las pruebas. Serán declaradas desiertas todas aquellas pruebas que no hayan quedado desahogadas en un término de 15 días naturales ya que es interés de las partes la resolución expedita de este arbitraje. El Árbitro podrá decretar el desahogo de pruebas diferentes a las ofrecidas por las partes o bien, la ampliación de las que se ofrecieron. ARTICULO 28.- Valoración de Pruebas.- El Árbitro se sujetará al siguiente sistema de valoración de pruebas. a).- Tendrán pleno valor probatorio: La prueba confesional, la prueba documental pública, los documentos de las partes no objetadas o reconocidas por las mismas; b).- Tendrán el valor probatorio que les otorgue el Árbitro; la prueba testimonial, la prueba pericial, la prueba presuncional y demás medios probatorios que pueda allegarse al Árbitro. ARTICULO 29.- Alegatos.- Concluido el desahogo de las pruebas, las partes formularán sus alegatos que deberán ser verbales. ARTICULO 30.- El Árbitro está obligado a dictar el laudo dentro de un término no mayor de 10 días naturales siguientes a la conclusión de la audiencia; en caso de no hacerlo, perderá el derecho a los emolumentos que le correspondan y el actor podrá pedirle que remita las actuaciones al Árbitro que el actor elija entre los designados por las partes. El Árbitro que no cumpla con esta obligación será responsable de los daños y perjuicios que ocasione a las partes. ARTICULO 31.- Las partes convienen expresamente en que los proveídos, acuerdos y laudo que se pronuncien en el juicio arbitral serán definitivos y contra ellos no procederá ningún recurso. Sin embargo, el Árbitro podrá modificar los proveídos o acuerdos cuando estime que se ha violado alguna formalidad del procedimiento. ARTICULO 32.- En todo laudo deberá existir condena en costas las que comprenderán los emolumentos del Árbitro y del secretario más tres tantos del total de esas cifras a favor de la parte contraria más los gastos que haya efectuado con motivo del desahogo de pruebas. El monto de las costas deberá liquidarse en el laudo, a reserva de poder efectuarse una liquidación complementaria. El laudo deberá contener la orden con efecto de mandamiento en forma para que en el momento de la ejecución se requiera del pago de las costas y en caso de no hacerlo, se embarguen bienes suficientes para garantizar con su producto el monto de las costas. ARTICULO 33.- Será condenado en costas: a).- El actor que no obtenga laudo favorable en la procedencia de ninguna de las prestaciones reclamadas; b).- En todos los demás casos, a la parte demandada. ARTICULO 34.- En el laudo se entenderán implícitas las más amplias facultades para el C. Actuario que se encargue de su ejecución, en tal virtud, aún sin su autorización expresa, podrá romper cerraduras, hacer uso de la fuerza pública, practicar las diligencias necesarias para el aseguramiento de bienes etc., etc. ARTICULO 35.- Corresponderá a la parte que obtenga laudo favorable o a favor de quien se dicte la principal condena, la facultad de elegir el juez que se encargue de la ejecución del laudo. ARTICULO 36.- El Árbitro y secretario durarán en su cargo todo el tiempo que sea necesario para la tramitación y ejecución del laudo en las controversias que le sometan las partes de este contrato. ARTICULO 37.- Las partes se someten expresamente al arbitraje con sede en la Ciudad de México, así como a las Leyes y Tribunales de dicha entidad, renunciando desde ahora al fuero que les corresponda en relación a sus domicilios presente o futuros. ARTICULO 38.- Las partes convienen en que la ejecución judicial del laudo se tramitará ante el C. Juez en Turno del Arrendamiento Inmobiliario de esta Ciudad de México, y en su caso girará los exhortos que procedan. |
|  |
| VIGESIMA.- OBSTACULIZACION DEL LAUDO. La parte que obstaculice, impida de alguna manera directa o indirecta o no facilite la ejecución o cumplimiento del laudo deberá resarcir de los daños y perjuicios que cause a la otra parte, los cuales, de mutuo acuerdo las partes cuantifican en el 90% de la renta en vigor a la fecha del laudo durante el tiempo que tarde la ejecución, contando a partir del día siguiente a la fecha del laudo hasta el día en que se ejecute o cumpla con lo ordenado en el laudo. Este mismo principio se aplicará también para el evento de que alguna de las partes promueva juicio de garantías. |
|  |
| VIGESIMA PRIMERA.- DOMICILIO. Todo aviso relativo a este contrato deberá hacerse de manera fehaciente en los domicilios que señalen las partes. Mientras éstas no señalen por escrito un nuevo domicilio, éstos serán los siguientes: |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **EL ARRENDADOR** BOSQUE DEL ROSARIO No. 28  Colonia BOSQUES DE LA HERRADURA  HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO  Código Postal 52783 | **EL ARRENDATARIO** MANUEL VILLALONGIN No. 196, DEPTO. 202  Colonia CUAUHTEMOC  MEXICO, DISTRITO FEDERAL  Código Postal 06500 |

**Enteradas las partes del alcance del presente contrato, lo firman de conformidad en México, D.F., el 25 de Septiembre de 2015, quienes de igual forma lo suscriben en todas y cada una de sus hojas que lo integran.**

|  |  |
| --- | --- |
| **EL ARRENDADOR**    **SR. OSCAR LUCIO AGUILAR RAMIREZ**  REPRESENTADO POR EL MISMO. | **EL ARRENDATARIO**  **SR. RAMIRO RAMIREZ GOMEZ**,  REPRESENTADO POR EL MISMO. |

Final del formulario