

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Que celebran por una el Sr. **GALASISTEMAS**, por derecho propio y como apoderado legal de los demás copropietarios del bien que más abajo se describe para su plena identificación, tal y como lo acredita con el poder notarial el cual exhibe a la vista del arrendatario y en los términos del artículo 2428, 2429 y demás relativos y aplicables del Código Civil Vigente, al cual en lo sucesivo se le denominara " ARRENDADOR " y por la otra parte: JESUS ANGEL SALDAÑA PERAZA a quien en lo sucesivo se le denominara " ARRENDATARIO ", por lo que siendo de buena fe el presente contrato, sin error, dolo o vicios ocultos, de forma libre y espontanea, se han puesto de acuerdo en celebrarlo al tenor siguiente:

## DECLARACIONES:

**A)** Declara el arrendador, el Sr. **GALASISTEMAS**, que él, y los copropietarios son legítimos propietarios del lote marcado con el número UNO de la manzana 34 constante de una superficie total de: 9,851.87 mts2. y que se encuentra domiciliada según la Dirección de Catastro con el número 912 de la Av. Constitución entre las Calles 3ra. Carrillo Puerto y 4ta. Díaz Mirón, (también conocido como domicilio del predio C. 3ra. Carrillo Puerto 8105-C Zona Centro)

En dicho inmueble, existen construcciones, consistentes en diversos locales comerciales. Ahora, la cosa materia del presente contrato, es un local comercial que se encuentra dentro del precitado lote UNO de la manzana 34, y para su plena identificación lo describimos de la siguiente manera "**Local 21**" marcado con el No. 21 y que consta de una superficie total de 125.00Mts.2 aproximadamente, el cual está en la planta Este Este bien arrendado se localiza en la parte que corresponde a la Calle (Avenida): Revolucion, No.: 1234556 123, Centro, CP: 22000 De Esta Ciudad de Tijuana, BC, MEX y como se señaló al principio de esta declaración está dentro del mencionado lote.

**B)** Declara el arrendatario : JESUS ANGEL SALDAÑA PERAZA que conoce (n ) perfectamente el local comercial materia del presente contrato y que sabe y conoce los antecedentes que se declaran en el inciso "A" de este instrumento, y que efectivamente la cosa materia del arrendamiento está plenamente identificado y ubicado en el inmueble que se cita, así mismo que tuvo a la vista el poder notarial con el que legítimamente representa a los intereses de todos los dueños de la precitada cosa. Por lo que por así convenir a sus intereses personales y dado que reúne todos y cada uno de los requisitos para su goce y disfrute y que como está en perfectas condiciones para ser ocupado totalmente para el giro comercial que realizara en el mismo, es por lo que no tiene dudas para celebrar el presente contrato de arrendamiento con todo y sus cláusulas como consecuencias legales que se aplican en este tipo de casos.

**C)** Declara el Arrendatario: Bajo protesta de decir verdad que sus recursos y/o activos, así como aquellos con los que pretende cumplir la obligación gestada en el presente, no proviene de actividades ilícitas o de cualquier otra actividad o acto que pudiera favorecer sobre la actualización de los supuestos delitos de financiamiento al terrorismo o recurso de procedencia ilícita.

## CLAUSULAS:

**I.-**El objeto de este contrato, es el local comercial descrito en la declaración" A ", de este mismo contrato.

**II.-**Ambas partes, arrendador e inquilino, mutuamente consideran y coinciden que es justo y legal el precio que se fija como renta mensual del bien que en este contrato se da en arrendamiento y que el arrendatario se compromete y se obliga a pagar puntualmente los días **1** de cada Mensual a su arrendador y/o a la persona o personas que él autorice a recibir dicha renta, y que es por la suma de **\$100.00 MXN**

Por lo que ambas partes están de acuerdo además en que exista un incremento en el precio de la renta en un 5.0000% en forma: **ANUAL** así sucesivamente se irá incrementando cada **AÑO**, y por todo el tiempo que ocupe la localidad arrendada. Renunciando el inquilino expresamente que desde la firma de este contrato, a lo dispuesto a lo marcado con el artículo 2359 del Código Civil y se sujetaran totalmente a esta cláusula. A continuación se muestra la forma de llevar a cabo los incrementos y precios de la renta.

En mensualidades adelantadas, en el domicilio ubicado Revolucion, No.: 1234556 123, Centro, CP: 22000 De esta Ciudad Tijuana, BC, MEX y que se encuentra dentro del lote UNO de la manzana 34 Por lo que expresamente el arrendatario manifiesta que conoce perfectamente la ubicación de este domicilio en el que habrá de cumplir con el pago de la renta.

**III.** El termino de este contrato que empieza a correr con pago de renta onerosa será a partir del: 04/marzo/2024 es por: **TIEMPO INDEFINIDO**, concluyendo el día 04/marzo/2025, además, el arrendatario se compromete y se obliga para cumplirle al arrendador o pagarle el importe del impuesto correspondiente al Valor Agregado (I.V.A .) asimismo, a pagar el importe que resulte por todos los servicios que se originen en el bien arrendado, como es el consumo de agua, luz, etc., y no obstante que hagan el pago directamente ante las oficinas que corresponda, el arrendador podrá exigirles o interpelar judicialmente al arrendatario para que le acredite estar al corriente en tales pagos, debiéndole exhibir el recibo original correspondiente y que fehacientemente demuestre haberse pagado. La falta de cumplimiento a esta obligación, dará el derecho al ARRENDADOR, o promover judicialmente a su elección, la desocupación de la cosa; por terminación o rescisión del presente contrato y a costa del arrendatario.

Cabe señalar que el presente instrumento surtirá efectos legales a partir del 01/abril/2024 ya que el ARRENDADOR señala que es su deseo otorgar como periodo de gracia a favor del ARRENDATARIO el lapso de tiempo comprendido del 04/marzo/2024 a 01/abril/2024 gracia sin cobro de renta onerosa, en consecuencia y para efectos de este contrato la renta de manera onerosa será pagadera a partir del 1ro. de Octubre 2021, como ya se describió en el párrafo anterior, a su vez el ARRENDATARIO acepta el periodo de gracia otorgado a su favor.

**IV.** El arrendatario recibe la localidad arrendada, con todos los servicios y accesorios como son sanitarios completos y funcionando, lámparas, tazas de baño, lavamanos, plafones etc., en perfecto estado, y que son Inherentes y apropiados para un negocio. El arrendatario por ello, se compromete a conservarlo por todo el tiempo en esas mismas condiciones y a devolverla en perfecto estado tal y como se le entrego a la firma de este contrato.

A su costa, el inquilino deberá realizar las composturas necesarias a la cosa arrendada para mantenerla en perfecto estado. Obligándose a notificar al arrendador dentro de 72 horas máximo de la o las compostura (s) que pretenda y necesite realizarle, para que obtenga por escrito su correspondiente permiso.

El inquilino, necesita además permiso por escrito del arrendador para verificarle mejoras o variar parcial o totalmente lo cosa rentada y no podrá hacerle ninguna alteración a modificación al bien hasta que se le conceda el precitado permiso para realizarlas, y que de concedérsele permiso, serán por su cuenta. Además acepta y reconoce que toda mejora, alteración o modificación que se le permita hacer al local, dichos accesorios quedaran adheridos en beneficio y definitivamente a favor y en propiedad exclusiva del arrendador, por lo que una vez realizadas ya no podrá el inquilino disponer de esas mejoras. El permiso para modificar el bien rentado, deberá contener las condiciones exactas bajo las cuales se le concede la citada autorización.

El arrendador, tiene el derecho de realizar inspecciones oculares periódicamente sobre la cosa dada en arrendamiento en cualquier tiempo, por lo que el arrendatario se compromete y se obliga a permitirle que verifique como se encuentra el bien arrendado. Si existe algún daño o la necesidad de reparación alguna en el bien que le corresponda al inquilino, el arrendador podrá exigirle extrajudicial o judicialmente al arrendatario su inmediata reparación y en su caso hasta la rescisión del presente contrato, según sea el caso de grave.

El arrendatario, paro los casos antes mencionados y como no existen vicios ocultos, expresamente renuncia a lo dispuesto por los artículos 2286, Fracción V; 2295, 2297; 2298 Y 2321; Del Código Civil Vigente.

**V.** El local arrendado se destinará exclusivamente para . No podrá cambiar o variar dicho giro mercantil, sin el previo consentimiento por escrito del arrendador, la violación a esta cláusula da derecho al arrendador de promoverle la desocupación del bien en cuestión.

**VI.** El arrendatario sabe y conoce que será motivo de rescisión del presente contrato de arrendamiento el mantener cerrado y sin operar el giro comercial que ampara este contrato en un plazo no mayor a 30 días a partir de la fecha de firma de este contrato ya que perjudica a la dinámica del entorno comercial.

**VII.** El arrendatario no podrá sub-arrendar ni ceder o traspasar en forma parcial o totalmente la finca arrendada, sin el previo consentimiento por escrito por el arrendador, no siendo validos los tratos verbales, ni prestación u obligación alguna que no esté expresamente pactada en este contrato.

**VIII.** El arrendatario por ningún motivo podrá retener la (s) renta (s) o pedir la disminución, así desocupe la cosa a antes de concluir la mensualidad. Salvo lo previsto por la Ley. Por lo que renuncia a los artículos 2295, 2319 y 2364 del Código Civil Vigente.

**IX.** En caso de vencido el contrato, y verificando el inquilino pago alguno de deuda pendiente, no por ello se debe entender por renovado el presente contrato, ni su clausulado.

**X.** En caso de que el ARRENDADOR necesite mover, reparar, vender o modificar la construcción la cosa arrendada, el arrendatario se compromete y se obliga a desocupar la finca en el término no mayor de 30 días contados a partir del día en que el inquilino reciba la notificación respectiva sea extrajudicial, por carta o judicial.

**XI.** El arrendatario no podrá en ninguna forma obstruir la circulación de los pasillos ó áreas de acceso, de ninguna índole, así sea con publicidad o mercancía.

**XII.** El arrendatario, es directamente responsable y será por su cuenta todas las obligaciones que adquiera en virtud de los contratos que realice con terceras personas y de cualquier índole, ya sean o no vinculadas con el local arrendado.

**XIII.** El arrendatario queda enterado de que no existe el servicio de parte del arrendador de recolección de basura, así tampoco de pagarle ese servicio. Quedando prohibido que se tire la basura en el interior o en las aceras del edificio. Igualmente se da por enterado de que el servicio de " velador " será pagado por cuenta del inquilino, en la forma proporcional que le corresponda. Deslinda de toda responsabilidad al arrendador, para el caso de robo o pérdida parcial o total de su NEGOCIO.

**XIV.** El presente contrato termina por las causas fijadas en la Ley; artículos 2357 y demás relativos y aplicables del Código Civil, por lo que concluido el término fijado para su duración; el inquilino desocupará y entregará la cosa, devolviéndosela a sus propietarios o a quien sus derechos represente, no siendo prorrogable este contrato y renunciándose así a lo dispuesto al artículo 2359 del Código Civil. Bien en el caso del vencimiento del plazo forzoso de este contrato, las partes podrán darlo por terminado, previo aviso con CINCO Días de anticipación, por lo que renuncian ambas partes al plazo que señala el artículo 2352 del Código Civil.

**XV.** Para garantizar el cumplimiento de todas estas cláusulas, el arrendatario señala como FIADOR mancomunado solidario a: JUAN PEREZ GOMEZ con domicilio en: Hidalgo, No.: 353645 , Cacho, CP: 22400 Renunciando a los beneficios que otorga la Ley en sus artículos 2316, 2319, 2684, 2686, 2715, al 2721, 2755 y demás relativos y aplicables del Código Civil, además renuncia a las facultades a que se refiere el artículo 2362 de la misma Ley, ya que seguirá siendo deudor solidario conjuntamente con el inquilino mientras se siga ocupando la finca arrendada y por todo el tiempo que dure en finiquitarse las prestaciones que se imponen en este contrato.

**XVI.** No podrá introducir "EL ARRENDATARIO" al inmueble materia de este contrato de arrendamiento, substancias o materiales explosivos o inflamables  
Es obligación "DEL ARRENDATARIO" que el bien inmueble objeto y materia de celebración del presente, no sea destinado como instrumento, objeto o producto para la comisión de un delito, así como no ser utilizado o destinado por esta o por un tercero a ocultar o mezclar bienes producto de un ilícito.

**XVII.** El dejar de cumplir o el quebrantar parte o todo el contenido de este contrato por parte del arrendatario, o contravenir la Ley de la materia, en su artículo 2363 del Código Civil, el arrendador, podrá pedir la desocupación y entrega de la cosa, más el pago de la deuda total, lanzamiento forzoso y rescisión del contrato a costa del inquilino

**XVIII.** "COMO CLÁUSULA PENAL" Para el caso de incumplimiento de parte del inquilino en parte o en todo de las cláusulas contenidas en este contrato, el arrendatario se compromete y se obliga a cubrirle al arrendador o a quien sus derechos represente, la cantidad equivalente a 5 veces de salario mínimo diario vigente en el Estado, al momento de dar cumplimiento a esta obligación, por todo el tiempo que dure en cubrirla, renunciando así a lo dispuesto por el artículo 1730 del Código Civil.

**XIX.** Ambas partes se reconocen ampliamente su personalidad de arrendador y arrendatario respectivamente, y que ambos tienen sus derechos y obligaciones mutuas que cumplir, sobre todo que el inquilino le reconoce al arrendador la personalidad necesaria para acudir y comparecer en juicio si es necesario y en todo lo relacionado con este contrato. Además, en este acto, el inquilino acepta y reconoce tener a la vista el Poder Notarial con el que acredita la personalidad de arrendador y apoderado de los demás copropietarios del que firma este contrato.

**XX.** En caso de que el inquilino desocupe la finca o la abandone sin cumplir con los requisitos que se establecieron en este contrato, señala como domicilio para ser requerido extrajudicial o judicialmente en: montilla, No.: 34 , Alba Roja, CP: 22226

**XXI.** Es inventario especial: \_\_\_\_\_

Leído que fue en su totalidad el presente contrato POR AMBAS PARTES, y habiéndolo entendido totalmente y enterados de su alcance legal, aun así deciden firmar el presente contrato, y desde este momento renuncian a la nulidad del mismo, así como renuncian a otra jurisdicción que no sea ésta; con la mayoría de edad y con la personalidad física y legal para contratar y obligarse, en presencia de testigos iguales de aptos, y que voluntariamente y sin coacción de ninguna especie, firman con su puño y letra, comprometiéndose y obligándose mutuamente a darle cumplimiento en forma total.

Tijuana, BCN, MEX A 4 De MARZO De 2024

**ARRENDADOR**

\_\_\_\_\_  
GALASISTEMAS.

ARRENDATARIO: \_\_\_\_\_ FIADOR: \_\_\_\_\_  
JESUS ANGEL SALDAÑA PERAZA JUAN PEREZ GOMEZ

TESTIGO: \_\_\_\_\_ TESTIGO: \_\_\_\_\_