



"CALPULLI"

AGENCIA INMOBILIARIA

ASESOR INMOBILIARIO: ANUAR MORALES XOCHIPILTECATL



22-14-21-59-74 Y/O 22-14-21-44-02



@BienesraicesCalpulli

"construye tu edén terrenal y vívelo hoy mismo"



**CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO DE \_\_\_\_\_ QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 2261 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA, CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR Y/O SEÑORA \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR/A", Y EL SEÑOR Y/O SEÑORA \_\_\_\_\_ QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO/A", MISMOS QUE SEÑALAN QUE ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARA "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

**DECLARACIONES:**

**I. . - DECLARA "LA ARRENDADOR/A"**

**A)** Declara el/la señor/a ser persona física, mayor de edad, mexicano/a por nacimiento; así mismo manifiesta estar en pleno goce de sus facultades mentales, por lo cual tiene la capacidad necesaria para contratar y obligarse, colmando el precepto legal del artículo 36, 38 del Código Civil del Estado de Puebla, el cual se identifica con Clave Única de Registro de Población número, \_\_\_\_\_), expedida por la Dirección General del Registro Nacional de Población, y con la credencial para votar con Clave de Elector Numero, \_\_\_\_\_, expedida por el Instituto Federal Electoral, documentos en mención que se adjuntan al presente instrumento con copia fotostática simple.

**B)** Ser legítimo/a propietario/a del inmueble ubicado en la calle \_\_\_\_\_ Numero \_\_\_\_\_, del Municipio \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del Estado Libre y Soberano de Puebla, tal como se acredita con la escritura pública número, \_\_\_\_\_, ratificada ante la fe del Notario Público de fecha \_\_\_\_\_, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Puebla, en el folio número, \_\_\_\_\_, por lo que bajo protesta de decir verdad manifiesta que tiene la facultad y personalidad jurídica para celebrar y obligarse en el presente contrato

**C)** Que es su voluntad conceder la posesión a "título de arrendamiento inmobiliario", de la vivienda ubicada en la calle \_\_\_\_\_), del Municipio de \_\_\_\_\_), del Estado Libre y Soberano de Puebla, por el tiempo determinado de \_\_\_\_\_ meses, correspondientes a los meses de \_\_\_\_\_), del año Dos Mil Veintiuno, la cual será destinada exclusivamente para el uso de casa habitación, a favor del señor y/o señora \_\_\_\_\_.

*La empresa inmobiliaria calpulli. SAS. se deslinda de toda responsabilidad, penal, civil o mercantil, que, con motivo del mal uso, negligencia, o dolo pueda realizarse en perjuicio de cualquier persona, queda prohibida su modificación o su venta, el presente formato contractual es sin fines lucrativos, asimismo con fundamento en el artículo 8 de la ley Federal de Protección de datos personales, es conveniente advertir que las partes autorizaron de manera personal, el tratamiento y uso de sus datos personales, mismo que en señal de consentimiento por escrito firman el presente.*



D) Que tiene su domicilio legal el ubicado \_\_\_\_\_, del Estado de Puebla, mismos que señala para efectos del presente contrato privado de arrendamiento.

## II. - DECLARA EL ARRENDATARIO/A:

A) Declara el/la señor/a \_\_\_\_\_, ser persona física, mayor de edad, mexicano/a por nacimiento; así mismo manifiesta estar en pleno goce de sus facultades mentales, por lo cual tiene la capacidad necesaria para contratar y obligarse, colmando el precepto legal del artículo 36, 38 del Código Civil del Estado de Puebla, el cual se identifica con Clave Única de Registro de Población, \_\_\_\_\_, expedida por la Dirección General del Registro Nacional de Población, asimismo con la credencial para votar con Clave de Elector Numero, \_\_\_\_\_, expedida por el Instituto Federal Electoral, documentos en mención que se adjuntan al presente instrumento con copia fotostática simple.

B) Que tiene su domicilio legal el ubicado \_\_\_\_\_, del Estado de Puebla, mismo que señala para efectos del presente contrato privado de arrendamiento

C) Que es su voluntad arrendar, la vivienda ubicada en la calle \_\_\_\_\_, Número del Municipio de \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, del Estado Libre y Soberano de Puebla, para uso exclusivo de casa habitación, por el tiempo determinado de \_\_\_\_\_, meses correspondientes a los meses de \_\_\_\_\_, del año Dos Mil. El cual será destinado exclusivamente para el uso de casa habitación.

## III.- DECLARAN AMBAS PARTES:

**UNICO.** - Que se conducen bajo los principios de autonomía de la voluntad y que no existe vicio alguno, dolo, error, o mala fe o cualquier otro vicio oculto que afecte la voluntad de las mismas en el presente contrato

Asimismo, que se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan, por lo que manifiestan expresamente y de forma conjunta que es su voluntad celebrar el actual contrato de arrendamiento bajo las siguientes:

### CLAUSULAS:

**PRIMERA. - OBJETO:** Las partes, con fundamento en el artículo 2261 del Código Sustantivo Civil del Estado de Puebla, manifiestan de mutuo consentimiento que el objeto del presente contrato, es el otorgamiento de la posesión a "título de arrendamiento inmobiliario", de la vivienda, ubicada en la calle \_\_\_\_\_, Número \_\_\_\_\_, del Municipio de \_\_\_\_\_, del Estado Libre y Soberano de Puebla, posesión la

*La empresa inmobiliaria calpulli. SAS. se deslinda de toda responsabilidad, penal, civil o mercantil, que, con motivo del mal uso, negligencia, o dolo pueda realizarse en perjuicio de cualquier persona, queda prohibida su modificación o su venta, el presente formato contractual es sin fines lucrativos, asimismo con fundamento en el artículo 8 de la ley Federal de Protección de datos personales, es conveniente advertir que las partes autorizaron de manera personal, el tratamiento y uso de sus datos personales, mismo que en señal de consentimiento por escrito firman el presente.*



cual será concedida y detenida a favor del arrendatario/a, exclusivamente para el uso de casa habitación, por un tiempo determinado de \_\_\_\_\_, meses.

**SEGUNDA. - IMPORTE DE RENTA:** El arrendatario con fundamento en el artículo 2268 del Código Civil del Estado de Puebla, se obliga a pagar por mes adelantado el precio de renta, el cual será por la cantidad de \_\_\_\_\_, Pesos Cero centavos Moneda Nacional), los días \_\_\_\_\_, de cada mes, Mismos que serán pagados a favor del arrendador/a, en las inmediaciones de la vivienda arrendada.

Por lo que, una vez satisfecho y recibido el pago de la renta, el/la arrendador/a se obliga de conformidad, a expedir un recibido de pago, asentado firma, misma que le servirá a él/la arrendatario/a de recibo amplio que conforme a derecho proceden para los de su especie; no obstante, si la modalidad de pago de la renta se hiciera con cheque, éste se recibirá salvo buen cobro y en caso de ser devuelto por la Institución Bancaria a la que fue presentada para su cobro, por carecer de fondos suficientes o cualquier otra causa, el/la arrendatario/a deberá pagar el Quince Por Ciento (15%) de indemnización sobre el importe de dicho título, como pena convencional.

El/la arrendatario/a gozará de un periodo de gracia de 5 días póstumos a la fecha de pago del importe de la renta, empero si sobrepasa este término de gracia, esta demora generará una pena convencional contractual de intereses moratorios a razón del 8% (Ocho Por Ciento Mensual), misma que se calculará sobre el importe total de renta mensual, y que deberá ser satisfecha en el mismo pago a el/la arrendador/a

**TERCERA. - TERMINO DEL CONTRATO:** Las partes señalan con fundamento en el artículo 2271 del Código Civil del Estado de Puebla, que el inmueble, será arrendado por el tiempo determinado de \_\_\_\_\_ meses, correspondientes a los meses \_\_\_\_\_, del año Dos Mil \_\_\_\_\_, misma posesión, que empezará a computarse a partir de la firma del presente contrato es decir a partir del día \_\_\_\_\_, hasta el día \_\_\_\_\_, término que podrá aplazarse, cuando así lo convengan las partes que suscriben el presente instrumento.

**CUARTA. - NOVACION:** Las partes acuerdan, con fundamento en el artículo 2321 del Código Civil del Estado de Puebla que, una vez vencido el presente, el arrendatario/a tendrá derecho de preferencia para renovar contrato con la parte arrendadora, siempre y cuando haya cumplido cabalmente con todos los pagos de renta.

En el supuesto de novación el arrendatario/a deberá notificar a el arrendador/a su deseo de prorrogar el presente contrato mediante comunicación por escrito, enviado por lo menos con 15 (quince) días de anticipación a la fecha de expiración del contrato, termino señalado en la cláusula tercera del presente contrato, quedando a elección del arrendador/a otorgar o no, la prórroga solicitada, la cual, única y exclusivamente, se tendrá por realizada cuando se otorgue por escrito, en un nuevo contrato y en presencia de dos testigos.





“ CALPULLI ”

AGENCIA INMOBILIARIA

ASESOR INMOBILIARIO: ANUAR MORALES XOCHIPILTECATL



22-14-21-59-74 Y/O 22-14-21-44-02



@BienesraicesCalpulli

“ construye tu edén terrenal y vívelo hoy mismo ”



**QUINTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** El/la arrendador/a con fundamento en los artículos 2273, y 2277 del Código Civil del Estado de Puebla, se obliga a las siguientes acciones contractuales de orden legal:

- a) Entregar el bien arrendado en un estado óptimo para que el/la arrendatario/a se sirva para el uso de casa habitación.
- b) A reparar los defectos del bien arrendado, que sobrevengan por el transcurso del tiempo, siempre y cuando no sean imputables al arrendatario/a.
- c) A conceder la posesión pacífica de la vivienda arrendada, comprometiéndose a que no intervendrá el, ni intervendrán terceras personas, en el uso legítimo del bien arrendado, esto durante la vigencia del presente contrato, salvo en el caso de reparaciones urgentes e indispensables.
- d) A responder de los perjuicios que sufra en su persona el arrendatario, y sus familiares, por vicios ocultos del bien arrendado, siempre y cuando estos defectos perjudiciales hayan ocurrido con anterioridad a la fecha de la celebración del presente contrato de arrendamiento.

**SEXTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El/la arrendatario/a con fundamento en el artículo 2290 del Código Civil del Estado de Puebla, se obliga a las siguientes acciones de orden legal:

- a) Pagar el importe de la renta prevista en la cláusula segunda, en el tiempo señalado para tal efecto, teniendo como plazo de gracia, solo cinco días posteriores a la fecha de pago, si no lo hace como es debido tendrá que pagar una pena convencional de mora a razón del 8% (ocho por ciento del importe mensual de renta)
- b) Responder por los daños, que, de forma dolosa, se infrinjan en la vivienda arrendada, ya sea personalmente por el arrendatario, o a través de terceras personas, familiares, o amigos.
- c) A usufructuar la vivienda exclusivamente para el uso convenido de casa habitación, no pudiendo variar la naturaleza destinada para el mismo, la variación del uso, sin consentimiento del arrendador/a, será causa bastante y suficiente para rescindir el presente contrato.
- d) Poner en conocimiento a el arrendador/a, los defectos que sobrevengan en el inmueble, causados por desgaste natural.
- e) Una vez terminado el plazo del arrendamiento, el/la arrendatario deberá restituir el bien inmueble, al arrendador/a, en las condiciones que le fue concedido.
- f) Pagar todos los servicios públicos de luz, agua, internet, gas, tv por cable, que este contrate, por lo que, una vez terminado el plazo del arrendamiento, el/la arrendatario/a brindara copia, de la factura de pago, al arrendador/a, en caso de no cumplir con el pago de dichos servicios, estos serán cubiertos y descontados, del depósito dado en garantía.

**SEPTIMA. - AUMENTO DE LA RENTA:** Las partes acuerdan que el aumento anual del costo de la renta, no podrá superar más del 12% (Doce Por ciento) del valor total mensual,

*La empresa inmobiliaria calpulli. SAS. se deslinda de toda responsabilidad, penal, civil o mercantil, que, con motivo del mal uso, negligencia, o dolo pueda realizarse en perjuicio de cualquier persona, queda prohibida su modificación o su venta, el presente formato contractual es sin fines lucrativos, asimismo con fundamento en el artículo 8 de la ley Federal de Protección de datos personales, es conveniente advertir que las partes autorizaron de manera personal, el tratamiento y uso de sus datos personales, mismo que en señal de consentimiento por escrito firman el presente.*



“CALPULLI”

AGENCIA INMOBILIARIA

ASESOR INMOBILIARIO: ANUAR MORALES XOCHIPILTECATL



22-14-21-59-74 Y/O 22-14-21-44-02



@BienesraicesCalpulli

“construye tu edén terrenal y vívelo hoy mismo”



siendo este parámetro de aumento de carácter obligatorio para las partes, en caso de novación del presente contrato.

**OCTAVA. - RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA:** El arrendador/a con fundamento en el artículo 2273, fracción V y VI del Código Civil del Estado de Puebla, responderá por los daños y perjuicios que acaecieren, si por algún motivo hubiere vicios ocultos del bien arrendado, o en caso de evicción judicial.

Si el arrendador y/o arrendadora, no respondiera de los vicios o defectos ocultos del bien arrendado, el arrendatario, podrá pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, de acuerdo al artículo 2285 del Código Civil del Estado de Puebla.

**NOVENA. - DEPOSITO EN GARANTIA:** El/la arrendatario/a a la firma del contrato, entrega a favor del arrendador/a en forma depósito la cantidad de \_\_\_\_\_, Pesos Cero centavos Moneda Nacional) importe equivalente a un mes de renta, sin inclusión de IVA. misma que servirá como garantía, por si el bien arrendado sufre algún tipo de deterioro, imputable a el arrendatario/a, depósito en comento que en caso de que no sufran deterioro alguno el inmueble, se le devolverá íntegramente al arrendatario/a.

Por lo que en esa tesitura “el/la arrendatario/a”, manifiesta su conformidad para que “el/la arrendador/a” aplique a su favor, y sin necesidad de declaración judicial previa, el importe de descuento del depósito en caso de daño material en el inmueble arrendado.

**DECIMA. - ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO:** El arrendador/a con fundamento en el artículo 2275 del Código Civil del Estado de Puebla se obliga a entregar la posesión del bien arrendado, a favor del arrendatario/a, al momento de la firma del presente instrumento privado, es decir a partir del día \_\_\_\_\_, del mes \_\_\_\_\_, del año dos Mil \_\_\_\_\_, para el uso destinado, precisado en la cláusula primera del presente contrato.

**DECIMA PRIMERA.- REPARACIONES NECESARIAS:** El arrendador/a se obliga una vez que haya desperfectos, a hacer las reparaciones que sean de utilidad necesaria, al momento en que el arrendatario/a le haga conocimiento de ellas, para el óptimo aprovechamiento y seguridad del bien arrendado, empero si el arrendador no lo hiciere, como es debido, el arrendatario/a, podrá hacer las reparaciones necesarias, sin autorización de la parte arrendadora, y estas serán ejecutarlas y consideradas a cuenta de renta, con fundamento los artículos 2274 fracción II y 2276 del del Código Civil del Estado de Puebla

**DECIMA SEGUNDA. - TÍTULO DE PROPIEDAD Y POSESIÓN.** - “El arrendador/a” declara que goza de todos los derechos de propiedad lícitos respecto del Inmueble y que está capacitado para celebrar este contrato; asimismo, garantiza que en el supuesto de que el arrendatario/a de cumplimiento con todos los pactos del presente instrumento. este gozará de posesión pacífica y continua del Inmueble esto mientras tenga vigencia el arrendamiento.



**DECIMA TERCERA. - CONSENTIMIENTO DE MEJORAS:** Si el arrendatario/a quisiera hacer mejoras útiles, para el mejor uso y aprovechamiento, tendrá que pedir la autorización por escrito del arrendador/a. señalando costos, de servicios, material y mano de obra, justificando las razones de la mejora, en caso de ser procedente la mejora, a juicio del arrendador/a, este expedirá un escrito de consentimiento, las mejoras en los inmuebles serán a cuenta del arrendatario, por lo que el arrendador/a quedara excluido de toda obligación solidaria de pago.

**DECIMA CUARTA. - GRATIFICACION DE MEJORAS:** Si el arrendatario/a, hiciere mejoras útiles en el inmueble, para el mejor aprovechamiento del mismo, que no pudiera llevárselas, podrán ser consideradas como rentas adelantadas pagadas, o para cubrir rentas devengadas a juicio del arrendador y/o arrendadora, el cálculo se efectuara justificadamente en base al costo total de la mejora.

**DECIMA QUINTA. – REPARACIONES POR DESGASTE NATURAL:** El arrendador y/o arrendadora entrega el inmueble objeto del presente contrato en condiciones favorables, asimismo con fundamento en el artículo 2273 del Código Civil del Estado de Puebla, se obliga a hacerle las reparaciones necesarias que sobrevengan con motivo del desgaste natural, durante el transcurso del arrendamiento.

**DECIMA SEXTA. - ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO:** El arrendatario reconoce en este acto que recibe el bien arrendado en estado de servir y en consecuencia es de su entera satisfacción, por lo que cumple a cabalidad con las funciones y condiciones para el que será destinado, es decir para uso de casa habitación por lo que, en señal de lo vertido, firma de conformidad el presente, ante presencia de dos testigos.

**DECIMA SEPTIMA. - CAUSAS DE RECISION DEL CONTRATO CON RESPONSABILIDAD PARA LAS PARTES:** Las partes señalan de mutuo acuerdo, y con fundamento en el artículo 2334, 2335 del Código Civil del Estado de Puebla, que son causas de rescisión contractual imputables al arrendador/a y al arrendatario/a las siguientes:

- a) El simple acuerdo de las partes hecho por escrito, realizado con 15 días de anticipación.
- b) Cuando el arrendatario no pague la cuota rentística en dos meses consecutivos, este acto facultara al arrendador y/o arrendadora, para rescindir el contrato.
- c) Cuando la vivienda arrendada, fuera concedida por el arrendatario en subarrendamiento, sin el consentimiento expreso del arrendador y/o arrendadora, por lo que en este sentido queda estrictamente prohibido, para el arrendatario, solicitar o recibir pago alguno por cesión o traspaso, en caso de que así ocurra, deberá indemnizar al arrendador y/o arrendadora, por un importe similar, en virtud de que el inmueble le pertenece exclusivamente al arrendador y/o arrendadora
- d) Cuando el arrendatario use el bien, variando el destino de casa habitación del mismo sin el consentimiento del arrendador y/o arrendadora.





“ CALPULLI ”

AGENCIA INMOBILIARIA

ASESOR INMOBILIARIO: ANUAR MORALES XOCHIPILTECATL

 22-14-21-59-74 Y/O 22-14-21-44-02

 @BienesraicesCalpulli

“ construye tu edén terrenal y vívelo hoy mismo ”



e) Cuando el arrendador y/o arrendadora, no haga las reparaciones necesarias que, por desgaste temporal, sobrevengan en la vivienda arrendada, una vez apercibido de estos. por el arrendatario, mismas que sean necesarias para su optimo aprovechamiento.

**DECIMA OCTAVA. - LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.** “El arrendatario” declara ser la única responsable por los actos u omisiones desempeñados en el Inmueble objeto del presente contrato, el cual se detalla en la cláusula primera del mismo; por lo cual, desde este momento libera a “el arrendador”, de toda responsabilidad legal, sea esta de carácter civil, mercantil, laboral, penal, administrativa, fiscal o de cualquier índole.

**DECIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN:** Las partes afirman que el presente contrato se rige bajo los principios de buena fe y de transparencia de los contratos, y para el caso de dirimir controversia alguna derivada del presente contrato, se someten al juicio oral sumarísimo establecido por los artículos 574 al 586 y demás relativos aplicables del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla y para la interpretación y cumplimiento de lo establecido en el presente contrato, señalan expresamente a las leyes y tribunales de la Ciudad de Puebla, del Estado De Puebla, renunciando expresamente al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro les pudiese corresponder.

**POR LO QUE UNA VEZ QUE LES FUE LEIDO EL PRESENTE CONTRATO, Y ENTERADOS DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL MISMO, AMBAS PARTES FIRMAN DE CONFORMIDAD EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS, EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN \_\_\_\_\_, DEL MUNICIPIO (MUNICIPIO DONDE SE FIRMA EL CONTRATO) DE, PUEBLA, A \_\_\_\_\_, DEL MES \_\_\_\_\_, DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_.**

“PARTES INVOLUCRADAS EN EL CONTRATO”	
<div>“ARRENDADOR Y/O ARRENDADORA”</div> <div><div></div><div>Nombre y Firma</div></div>	<div>“ARRENDATARIO”</div> <div><div></div><div>Nombre y Firma</div></div>

  

<div>“TESTIGO”</div> <div><div></div><div>Nombre y Firma</div></div>	<div>“TESTIGO”</div> <div><div></div><div>Nombre y Firma</div></div>
----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

*La empresa inmobiliaria calpulli. SAS. se deslinda de toda responsabilidad, penal, civil o mercantil, que, con motivo del mal uso, negligencia, o dolo pueda realizarse en perjuicio de cualquier persona, queda prohibida su modificación o su venta, el presente formato contractual es sin fines lucrativos, asimismo con fundamento en el artículo 8 de la ley Federal de Protección de datos personales, es conveniente advertir que las partes autorizaron de manera personal, el tratamiento y uso de sus datos personales, mismo que en señal de consentimiento por escrito firman el presente.*



“ CALPULLI ”

AGENCIA INMOBILIARIA

ASESOR INMOBILIARIO: ANUAR MORALES XOCHIPILTECATL



22-14-21-59-74 Y/O 22-14-21-44-02



@BienesraicesCalpulli

“ construye tu edén terrenal y vívelo hoy mismo ”



*La empresa inmobiliaria calpulli. SAS. se deslinda de toda responsabilidad, penal, civil o mercantil, que, con motivo del mal uso, negligencia, o dolo pueda realizarse en perjuicio de cualquier persona, queda prohibida su modificación o su venta, el presente formato contractual es sin fines lucrativos, asimismo con fundamento en el artículo 8 de la ley Federal de Protección de datos personales, es conveniente advertir que las partes autorizaron de manera personal, el tratamiento y uso de sus datos personales, mismo que en señal de consentimiento por escrito firman el presente.*