

CÁMARA DE PROPIETARIOS DE BIENES RAÍCES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
Hidalgo 1143 pte., en la zona Centro de Monterrey, N.L., Tel: 343-86-84 al 86; Fax: 342-90-45

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Que celebran el (la) _____ por una parte a quien en lo sucesivo se le denominara "**EL ARRENDADOR**", y por la otra el (la) _____, quien en lo sucesivo se le denominara "**EL ARRENDATARIO**" ambos mayores de edad; de esta vecindad y con capacidad legal para contratar y obligarse, con sujeción a las siguientes **cláusulas**:

PRIMERA.- El (La) _____ da en arrendamiento a _____ la finca ubicada en el **NUM. _____ DE LA CALLE _____ EN LA COL. _____ EN EL MUNICIPIO DE _____, NUEVO LEÓN, MEXICO** la cual reúne todas las necesidades de higiene y salubridad, dándose el inquilino(a) por recibido de ella a su entera satisfacción y en condiciones de servir para el uso que se destina, en la fecha de este contrato.

SEGUNDA.- La renta estipulada es la cantidad de \$ _____ (_____) mensuales, mismo que deberá cubrir el arrendatario(a) la arrendadora en pagos Adelantados el día _____ de cada mes, precisamente en el domicilio del **Arrendador** ubicado en la casa **NUM. _____ DE LA CALLE _____ EN LA COL. _____ EN EL MUNICIPIO DE _____, NUEVO LEÓN, MEXICO** recabando el recibo correspondiente; siendo además a cargo del arrendatario(a) los importes resultantes por concepto de cualquier impuesto o tributo que derive el presente arrendamiento.

TERCERA.- El término de este contrato es de _____ - _____ principiando a correr y contarse el día _____ para concluir el día _____.

CUARTA.- Queda obligado el arrendatario(a) a desocupar y a entregar la finca arrendada al vencimiento del plazo señalado; y en caso de que llegado éste continúe ocupándola, se entenderá que lo estará haciendo contra la oposición expresa del arrendador(a), renunciando por lo mismo desde ahora a cualquier derecho de prórroga o renovación del contrato en los términos de los artículos 2341, 2379, 2380 y 2381 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León.

QUINTA.- Sin perjuicio de lo pactado en la cláusula anterior, y para el caso de que al término de la vigencia de este Instrumento continuare el arrendatario(a) ocupando la localidad arrendada sin que las partes hubieren convenido la celebración de un nuevo contrato que lo sustituyere, éstas de común acuerdo determinan como importe de las pensiones rentarias respectivas, la cantidad de \$ _____ (_____) mensuales, que corresponda mismo que el arrendatario(a) se compromete a cubrir al arrendador(a) en los términos de la cláusula segunda.

SEXTA.- La arrendadora podrá cuando así lo desee y convenga a sus intereses, recibir las rentas en fecha distinta de la pactada o admitir abonos a cuenta de las mismas, sin que por ello se estime que ha habido novación de este contrato.

SEPTIMA.- La arrendadora se obliga a ejecutar por su cuenta tan sólo las reparaciones que sean estrictamente necesarias para la buena conservación de la finca y cuando el deterioro de ella sea consecuencia natural del uso; mas no así cuando tal deterioro provenga de actos u omisiones del propio arrendatario(a) o de personas que ocupen el inmueble con la anuencia de éste.

OCTAVA.- El arrendatario, a su vez, también se obliga a lo siguiente: I.- A pagar puntualmente la renta estipulada. II.- A pagar íntegra toda la mensualidad aún cuando sólo ocupe la finca parte del mes, no obstante lo previsto en el artículo 2323 del Código Civil vigente en el Estado. III.- A ocupar personalmente el local arrendado y a destinarlo exclusivamente para _____ . IV.- A no ceder ni subarrendarlo en todo ni en parte, sin permiso previo del arrendador(a) dado por escrito. V.- A dar aviso al arrendador(a) de los deterioros enumerados en la cláusula Séptima. VI.- A cubrir el importe de las reparaciones que requiera el inmueble por razón de los actos u omisiones suyos o de terceras personas, mencionadas en la propia cláusula Séptima. VII.- A obtener previamente por escrito la consiguiente licencia del arrendador(a) para realizar cualesquiera obras, las cuales quedarán en todo caso y salvo pacto en contrario, en beneficio de la finca y sin costo alguno para el propio arrendador(a). VIII.- A sustituir al fiador si éste quedare insolvente o falleciere, cuando lo sea una persona física; o, en su caso de personas morales, al ser declaradas en quiebra o extinguirse. IX.- A no retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título, a cuyo efecto renuncia los beneficios que le conceden los artículos 2339 y 2384 del aludido Código Civil. X.- A devolver en las mismas buenas condiciones el inmueble que recibe al momento de firmar el presente, al concluir este contrato, sea en virtud de rescisión o de la terminación del mismo.

NOVENA.- De manera expresa convienen los contratantes en que se reputarán como obras de las que deben quedar en beneficio de la finca, las instalaciones de alumbrado, energía eléctrica, gas y clima artificial que hiciere el inquilino(a), siendo éste responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendador(a) por el incumplimiento de esta estipulación.

DECIMA. El arrendatario recibe en buenas condiciones de conservación, aseado, con los servicios de _____, obligándose a mantenerlo y devolverlo en igual situación al concluir el arrendamiento, salvo lo que se deteriore por el natural disfrute de la cosa.

DECIMA PRIMERA.- Serán causa de rescisión de este contrato, además de las señaladas en el artículo 2383 del Código Civil vigente, las siguientes: I.- La muerte del arrendador(a) o del arrendatario(a). II.- La transmisión del derecho de propiedad del inmueble, por cualquier motivo. III.- El hecho de que el arrendatario(a) no ocupe personalmente la finca. IV.- La falta de cumplimiento a lo pactado en el inciso VIII de la cláusula Octava.

DECIMA SEGUNDA.- El pago de las cuotas del servicio de agua y drenaje, luz, gas y teléfono estarán a cargo del **Arrendatario**, y los excesos que haya al **Mismo Arrendatario**. Al desocupar la finca, el arrendatario(a) deberá dejar totalmente pagados los servicios de agua y drenaje, luz, gas y teléfono siendo responsable de su importe ante el arrendador(a) en caso de no hacerlo.

DECIMA TERCERA.- El arrendatario(a) renuncia expresamente, mediante esta cláusula, al derecho del tanto y de preferencia a que se refiere el artículo 2341 del Código Civil del Estado de Nuevo León, en caso de que el arrendador(a) desee vender la finca arrendada.

DECIMA CUARTA.- En virtud de que este contrato se celebra por tiempo determinado, si el arrendatario(a) desocupa el inmueble antes de su vencimiento, para hacerlo, deberá estar al corriente en el pago de la renta y dar aviso con 45 días de anticipación y deberá cubrir _____ como indemnización por su incumplimiento por concepto de daños y perjuicios.

CÁMARA DE PROPIETARIOS DE BIENES RAÍCES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
Hidalgo 1143 pte., en la zona Centro de Monterrey, N.L., Tel: 343-86-84 al 86; Fax: 342-90-45

DECIMA QUINTA.- Las partes contratantes por convenio expreso pactan sin que exista dolo, error o mala fe que en caso de existir mora en el pago de la renta mensual, el Arrendatario faculta al Arrendador para que él personalmente o por la compañía correspondiente corten o suspendan los servicios públicos con los que cuenta el inmueble arrendado, sin que se entienda por esto que se este violando las obligaciones estipuladas en el artículo 2306 del Código Civil vigente en el estado de Nuevo León, y así mismo el Arrendatario no podrá reclamar concepto alguno por daño y perjuicio ocasionados por el corte o suspensión de los servicios públicos del inmueble arrendado.

DECIMA SEXTA.- Para el caso de que por problemas laborales de cualquier índole que le impidieran al arrendatario hacer uso del inmueble objeto de este contrato, éste se obliga a cubrir el pago de las pensiones rentarias de acuerdo a los términos estipulados en las cláusulas Segunda y Cuarta. Si por causa de la misma naturaleza se excediese en el término de la duración de este contrato, además de cubrir las rentas conforme a la cláusula Quinta del presente Instrumento, el arrendatario se compromete a la inmediata desocupación y entrega del inmueble arrendado tan pronto se solucionen los problemas que dieron origen a esta circunstancia.

DECIMA SEPTIMA.- El arrendador no se hace responsable de los daños y perjuicios que pueda sufrir EL ARRENDATARIO en su persona, en la de sus familiares o empleados, así como sus propiedades y haberes, con motivo de robo, incendio, rayo o explosión, inundaciones o cualquier otra causa fortuita o de fuerza mayor ocurrida en el inmueble arrendado. EL ARRENDATARIO se hace responsable por los daños causados en la finca arrendada por posibles accidentes ocasionados por el mismo acondicionamiento hecho a la finca, por la falta de mantenimiento correctivo o preventivo necesarios siempre y cuando no lo haga saber el arrendatario al arrendador, así como por el uso, de la misma manera EL ARRENDATARIO se hace responsable de los daños que pudiera sufrir terceras personas.

DECIMA OCTAVA.- Si durante el arrendamiento se llegare a efectuar la ampliación de la calle donde se encuentra la propiedad rentada, la notificación gubernamental de llevar adelante la ampliación de referencia será causa suficiente para dar por terminado para todos los efectos legales el presente contrato y el arrendatario se obliga a desocupar la finca arrendada y hacer entrega de la misma a su propietario conforme lo establece la fracción VII del artículo 2377 del Código Civil vigente en el Estado.

DECIMA NOVENA.- Yo _____ con domicilio en NUM. _____ DE LA CALLE _____
EN LA COL. _____ EN EL MUNICIPIO DE _____

de conformidad con lo previsto en los artículos 1881, 1883 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado, me constituyo **DEUDOR SOLIDARIO** de todas y cada una de las obligaciones de que este contrato le resulten a **EL ARRENDATARIO**, en la inteligencia de que esta solidaridad pasiva, subsistirá íntegramente hasta que se hayan cumplido todas y cada una de las obligaciones aludidas y se hayan integrado a **EL ARRENDADOR** la posesión material y jurídica del inmueble arrendado. Consecuentemente **EL ARRENDADOR** podrá exigir a **EL ARRENDATARIO** o **DEUDOR SOLIDARIO** al que se alude, de manera conjunta o separada el cumplimiento de todas o algunas de las obligaciones referidas que **EL ARRENDATARIO** contrae al celebrar el presente contrato entre tanto no sea regresado el inmueble arrendado a **EL ARRENDADOR**, a su plena satisfacción. En la inteligencia de que si el contrato de arrendamiento se estipulo por tiempo determinado expresamente definido y una vez llegado a su vencimiento **EL ARRENDATARIO** no ha desocupado el inmueble objeto del arrendamiento, mi obligación como **DEUDOR SOLIDARIO** subsistirá hasta la desocupación del mismo a satisfacción de **EL ARRENDADOR**, conforme la renuncia al contenido de los artículos 2382, 2734, 2738, 2740 y 2741, del vigente Código Civil del Estado. En el de que **EL ARRENDATARIO** acepte sin mi consentimiento un aumento en la pensión rentaria, obligación subsistirá hasta la desocupación del inmueble arrendado, de acuerdo con los aumentos de la renta que pudieran existir. Así mismo el **DEUDOR SOLIDARIO** renuncia a cualquier beneficio de orden, exclusión y división señalados en los artículos 2706, 2707, 2729 y 2731 del Código Civil vigente en la entidad, que pudiese invocar. Así mismo renuncia en lo que favorezca, para sus respectivos casos, a las disposiciones de los artículos 2382, 2734, 2737, 2738, 2739, 2740 y 2741 del ya citado ordenamiento legal.

VIGESIMA.- Los contratantes se obligan a cumplir con las demás disposiciones que les impone el Código Civil vigente en el Estado, en cuanto no esté previsto en este contrato. Ambos contratantes se sujetarán a lo que establezca el Código Civil y de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León, así como a los Tribunales del Estado de Nuevo León. Los comparecientes se reconocen entre sí la personalidad con la que comparecen, así como su capacidad jurídica para contratar y obligarse, al corriente en sus obligaciones fiscales.

CLAUSULA ADICIONAL. El Arrendatario entrega \$ _____ (_____) por concepto de deposito, el cual garantiza cualquier adeudo o desperfecto que sufra la propiedad arrendada durante el presente arrendamiento, así mismo éste se reembolsará 45-cuarenta y cinco días después de la entrega material y jurídica del inmueble arrendado, siempre y cuando no existan adeudos o desperfectos en la finca arrendada y si a la terminación del presente contrato se renovara el mismo, se tendrá que actualizar él deposito, así mismo el arrendatario recibe en perfecto estado de funcionamiento el inmueble arrendado y se compromete a entregarlo en las mismas optimas condiciones que lo recibe.

El presente contrato se firma ante la presencia de dos testigos en el municipio de _____, Nuevo León, México, el día _____ - _____ del mes de _____ del _____.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

DEUDOR SOLIDARIO

TESTIGO

TESTIGO