

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebran, por una parte, _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDADOR**", y por la otra _____, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDATARIO**", compareciendo además _____, en su carácter de "**OBLIGADO SOLIDARIO**", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR":

I.1. Ser legítimo propietario y/o contar con facultades suficientes para otorgar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato, ubicado en:

con una superficie aproximada de _____ m², y cuyos datos registrales son:

- **Folio Real:** _____
- **Clave Catastral:** _____
- **Cuenta Predial:** _____
- **Municipio:** _____
- **Estado:** Chihuahua.

I.2. Que acredita la propiedad o facultades para arrendar el inmueble mediante:

_____.

I.3. Que es su voluntad otorgar en arrendamiento el inmueble exclusivamente para el destino pactado en este instrumento.

II. DECLARA “EL ARRENDATARIO”:

II.1. Llamarse _____, ser mayor de edad, de nacionalidad _____, estado civil _____, con domicilio actual en:

_____.

II.2. Que se dedica a:

_____.

Asimismo, manifiesta que sus actividades profesionales, laborales, comerciales o empresariales son de naturaleza **lícita** y que no tienen relación con actividades delictivas o prohibidas por las leyes.

II.3. Que el inmueble objeto del presente contrato será destinado **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A CASA HABITACIÓN**, para ser ocupado por:

_____.

II.4. Que conoce físicamente el inmueble, sus instalaciones, características y condiciones de conservación, y manifiesta recibirlo a su entera satisfacción, salvo las observaciones expresamente asentadas en el inventario o acta de entrega que, en su caso, se agregue como **ANEXO “A”**.

II.5. Que tiene capacidad jurídica y económica suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.

III. DECLARA "EL OBLIGADO SOLIDARIO":

III.1. Llamarse _____, ser mayor de edad,
con domicilio en:

_____.

III.2. Que conoce el contenido, alcance y obligaciones derivadas del presente contrato.

III.3. Que voluntariamente se constituye como **OBLIGADO SOLIDARIO** respecto de todas y cada una de las obligaciones económicas y contractuales a cargo de "EL ARRENDATARIO", en los términos establecidos en este instrumento.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

"EL ARRENDADOR" concede a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce temporal del inmueble descrito en las declaraciones anteriores, y "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar como contraprestación la renta convenida.

El presente contrato se celebra exclusivamente respecto del inmueble identificado en este instrumento y sus anexos.

SEGUNDA. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto del presente contrato se encuentra ubicado en:

y cuenta con las siguientes características:

El inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el **Folio Real número** _____.

Las partes reconocen que la identificación precisa del inmueble constituye elemento esencial del presente contrato.

Esta cláusula atiende particularmente a lo previsto por el artículo 2349 del Código Civil del Estado de Chihuahua, que exige la ubicación y descripción detallada del inmueble, sus instalaciones y accesorios, así como el estado que guardan.

TERCERA. DESTINO EXCLUSIVO A CASA HABITACIÓN.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a destinar el inmueble **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA CASA HABITACIÓN.**

Queda expresamente prohibido utilizar el inmueble para:

- a) Actividades comerciales, industriales o empresariales;
- b) Oficinas o establecimientos abiertos al público;
- c) Almacén o bodega;
- d) Hospedaje temporal o plataformas de alojamiento;
- e) Cualquier actividad ilícita;

f) Cualquier actividad que implique riesgo para el inmueble, vecinos o terceros;

g) Cualquier otro destino distinto al expresamente autorizado en este contrato.

Cualquier cambio de destino requerirá autorización **previa, expresa y por escrito de “EL ARRENDADOR”**.

El uso distinto al convenido constituirá incumplimiento esencial del contrato y será causa de rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que correspondan.

CUARTA. ACTIVIDAD Y ORIGEN LÍCITO DE LOS RECURSOS.

“EL ARRENDATARIO” manifiesta bajo protesta de decir verdad que:

1. Se dedica a _____.
2. Sus ingresos provienen de actividades lícitas.
3. Los recursos utilizados para cubrir la renta y demás obligaciones derivadas del presente contrato tienen origen lícito.
4. No utilizará el inmueble, directa o indirectamente, para ocultar, almacenar, transformar, distribuir, comercializar o resguardar bienes de procedencia ilícita.
5. No permitirá que terceras personas utilicen el inmueble para realizar actividades ilícitas.

La falsedad de cualquiera de estas manifestaciones, así como la utilización del inmueble para fines ilícitos, constituirá **incumplimiento grave** del contrato.

QUINTA. CLÁUSULA DE PREVENCIÓN EN MATERIA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Las partes reconocen que el inmueble deberá ser utilizado exclusivamente para fines lícitos y conforme al destino pactado.

“EL ARRENDATARIO” se obliga expresamente a abstenerse de utilizar, permitir, tolerar o facilitar que el inmueble sea utilizado como instrumento, objeto o producto de hechos ilícitos o para cualquier actividad que pudiera actualizar alguno de los supuestos previstos en la legislación aplicable en materia de extinción de dominio.

En consecuencia, “EL ARRENDATARIO” se obliga a:

- I. No permitir que terceras personas realicen actividades ilícitas dentro del inmueble;
- II. No almacenar bienes de procedencia ilícita;
- III. No permitir la utilización del inmueble para ocultamiento, transformación, comercialización o resguardo de bienes relacionados con hechos ilícitos;
- IV. Informar inmediatamente a “EL ARRENDADOR” de cualquier circunstancia que razonablemente pudiera poner en riesgo jurídico el inmueble;
- V. Cooperar, dentro del ámbito de sus obligaciones legales, con las autoridades competentes cuando exista una investigación relacionada con hechos presuntamente ilícitos vinculados con el inmueble.

El incumplimiento de esta cláusula será considerado **incumplimiento esencial**, facultando a “EL ARRENDADOR” para ejercer las acciones legales correspondientes, incluida, en su caso, la rescisión del contrato y la reclamación de daños y perjuicios.

Las partes reconocen que esta cláusula tiene una finalidad preventiva y contractual y **no constituye garantía de que el inmueble quede excluido de cualquier procedimiento de extinción de dominio**, pues ello dependerá de la legislación aplicable y de las determinaciones de las autoridades competentes.

La Ley Nacional de Extinción de Dominio contempla, entre otros aspectos, la acción sobre bienes cuyo origen o destino se encuentre vinculado con los supuestos previstos constitucional y legalmente, y regula la presunción de buena fe y los elementos que pueden acreditarla.

SEXTA. MONTO DE LA RENTA.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual, la cantidad de:

\$ _____ (_____ PESOS 00/100
M.N.)

La renta será fija durante el plazo inicial del contrato, salvo que las partes acuerden expresamente por escrito una modificación.

SÉPTIMA. PERIODICIDAD, FECHA Y FORMA DE PAGO.

La renta deberá cubrirse **mensualmente**, dentro de los primeros _____ días de cada mes.

El pago deberá realizarse el día _____ **de cada mes**.

El lugar y forma de pago serán los siguientes:

Lugar de pago: _____

Institución bancaria: _____

Titular de la cuenta: _____

Número de cuenta: _____

CLABE: _____

Forma de pago: transferencia electrónica / depósito bancario / efectivo, según corresponda.

El comprobante bancario o recibo correspondiente constituirá constancia del pago realizado, sin perjuicio de los demás medios de prueba legalmente admisibles.

El Código Civil de Chihuahua permite pactar el lugar de pago y establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos.

OCTAVA. INCUMPLIMIENTO DE PAGO Y RESCISIÓN.

Las partes acuerdan expresamente que la falta de pago de **DOS MENSUALIDADES CONSECUTIVAS** será considerada un incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por "EL ARRENDATARIO".

En caso de que "EL ARRENDATARIO" acumule **dos mensualidades vencidas, líquidas y exigibles sin haber sido cubiertas**, "EL ARRENDADOR" podrá exigir la **rescisión del contrato**, así como el pago de las rentas vencidas, daños y perjuicios, gastos y costas que legalmente procedan.

Lo anterior se establece sin perjuicio de las causas de rescisión previstas directamente por la legislación civil aplicable.

El Código Civil de Chihuahua reconoce la facultad de exigir la rescisión ante incumplimiento contractual y específicamente contempla la falta de pago de la renta como causa de rescisión.

NOVENA. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.

El presente contrato tendrá una duración de:

_____ **MESES / AÑOS**

iniciando el día ____ **de** _____ **de** _____ y concluyendo el día ____ **de** _____ **de** _____.

El contrato terminará en la fecha expresamente señalada, salvo que exista renovación, prórroga o modificación celebrada por escrito.

El Código Civil del Estado de Chihuahua establece que el arrendamiento por tiempo determinado concluye en el día prefijado.

DÉCIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

“EL ARRENDADOR” podrá solicitar la terminación o rescisión anticipada del contrato cuando “EL ARRENDATARIO” incurra en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Falta de pago de dos mensualidades consecutivas;
- b) Destinar el inmueble a un uso distinto al autorizado;
- c) Subarrendar o ceder los derechos derivados del contrato sin autorización;
- d) Realizar o permitir actividades ilícitas;

e) Utilizar el inmueble en condiciones que puedan generar riesgos jurídicos, materiales o patrimoniales;

f) Ocasionar daños graves al inmueble;

g) Incumplir cualquiera de las obligaciones esenciales establecidas en este contrato.

La terminación o rescisión deberá hacerse valer por los medios y procedimientos que correspondan conforme a la legislación aplicable.

DÉCIMA PRIMERA. REBUS SIC STANTIBUS / TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.

Las partes reconocen expresamente que el presente contrato es de tracto sucesivo y que su ejecución se encuentra sujeta a las circunstancias existentes al momento de su celebración.

En consecuencia, si durante la vigencia del contrato sobrevienen **acontecimientos extraordinarios, imprevisibles y ajenos a la voluntad de las partes**, que modifiquen sustancialmente las condiciones bajo las cuales se celebró y generen una alteración grave del equilibrio contractual o una excesiva onerosidad de las prestaciones pendientes de cumplimiento, la parte afectada podrá solicitar la revisión de las condiciones contractuales, buscando de buena fe una modificación equitativa de las obligaciones.

En caso de no alcanzarse un acuerdo, las partes se sujetarán a los derechos y acciones previstos por la legislación aplicable.

Esta cláusula encuentra un fundamento particularmente sólido en Chihuahua, pues los artículos **1691-A a 1691-G** regulan expresamente la teoría de la imprevisión: el artículo 1691-B contempla acontecimientos

extraordinarios imprevisibles que generen falta de equidad y permite solicitar rescisión o modificación equitativa; el artículo 1691-C regula las modificaciones de las prestaciones posteriores al acontecimiento extraordinario.

DÉCIMA SEGUNDA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN.

“EL ARRENDATARIO” NO PODRÁ SUBARRENDAR, CEDER, TRANSMITIR, PRESTAR O CONCEDER A TERCERAS PERSONAS, TOTAL O PARCIALMENTE, EL USO O GOCE DEL INMUEBLE, ni transmitir los derechos derivados del presente contrato, sin autorización previa, expresa y por escrito de **“EL ARRENDADOR”**.

El incumplimiento de esta disposición será causa de rescisión del contrato.

Esta estipulación es congruente con el régimen del Código Civil de Chihuahua, cuyo artículo 2380 permite al arrendador pedir la rescisión cuando no existe autorización para subarrendar.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGADO SOLIDARIO.

_____, en su carácter de **OBLIGADO SOLIDARIO**, se obliga frente a **“EL ARRENDADOR”** al cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de **“EL ARRENDATARIO”** derivadas del presente contrato.

Su responsabilidad comprenderá, entre otras:

- a) Rentas vencidas y no pagadas;
- b) Servicios que correspondan al arrendatario;
- c) Daños y perjuicios imputables al arrendatario;

d) Gastos que legalmente procedan;

e) Cualquier otra obligación líquida y exigible derivada del contrato.

El obligado solidario manifiesta expresamente que conoce el contenido del contrato y que acepta responder en los términos pactados.

[En caso de que se pretenda que la obligación del obligado solidario continúe después del vencimiento del plazo, debe establecerse expresamente, pues la legislación contempla reglas específicas respecto de las garantías otorgadas por terceros.]

DÉCIMA CUARTA. CONSERVACIÓN Y CUIDADO DEL INMUEBLE.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a conservar el inmueble en buen estado y a responder por los daños ocasionados por su culpa, negligencia, la de sus familiares, visitantes o personas que ingresen al inmueble con su autorización.

Asimismo, deberá utilizar el inmueble conforme a su naturaleza y al destino expresamente pactado.

DÉCIMA QUINTA. SERVICIOS Y CARGAS.

Serán a cargo de “EL ARRENDATARIO”, durante la vigencia del contrato:

- Agua: _____
- Energía eléctrica: _____
- Gas: _____
- Internet: _____
- Otros: _____

Serán a cargo de “EL ARRENDADOR”:

DÉCIMA SEXTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA.

“EL ARRENDATARIO” entrega en este acto la cantidad de:

\$ _____

por concepto de **depósito en garantía**.

Dicha cantidad responderá por daños imputables al arrendatario, adeudos de servicios o cualquier otra obligación pendiente derivada del contrato, sin que pueda considerarse como pago anticipado de rentas.

Una vez concluido el arrendamiento y entregado el inmueble, se realizará la revisión correspondiente y, en su caso, el saldo que resulte a favor de “EL ARRENDATARIO” será devuelto conforme a lo pactado.

DÉCIMA SÉPTIMA. INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

“EL ARRENDADOR” podrá realizar inspecciones razonables del inmueble, previa notificación a “EL ARRENDATARIO”, exclusivamente para verificar su conservación, realizar reparaciones necesarias o constatar el cumplimiento del destino pactado.

En ningún caso podrá ejercerse este derecho de manera arbitraria o que afecte injustificadamente el uso y goce pacífico del inmueble.

DÉCIMA OCTAVA. PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES ILÍCITAS.

Queda estrictamente prohibido utilizar el inmueble para cualquier actividad contraria a las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas aplicables.

La comisión, preparación, facilitación o tolerancia de actividades ilícitas dentro del inmueble constituirá incumplimiento grave del contrato.

DÉCIMA NOVENA. DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilios:

EL ARRENDADOR:

EL ARRENDATARIO:

OBLIGADO SOLIDARIO:

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la otra parte.

VIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para la interpretación, cumplimiento, ejecución y, en su caso, terminación o rescisión del presente contrato, las partes se sujetan principalmente a las disposiciones del **Código Civil del Estado de Chihuahua**, particularmente a las relativas a obligaciones y arrendamiento.

De manera complementaria, y únicamente en lo que resulte jurídicamente procedente, serán aplicables las disposiciones generales de contratación

previstas en el **Código Civil Federal**, sin que ello implique desplazar la legislación civil estatal aplicable al inmueble.

Entre las disposiciones relevantes del Código Civil de Chihuahua se encuentran los artículos **1688 a 1691-G**, relativos a contratos y teoría de la imprevisión, así como los artículos **2296 y siguientes**, relativos al arrendamiento; en particular, el artículo 2349 establece los elementos mínimos que debe contener el contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, **en la medida en que dicha sumisión sea legalmente procedente.**

VIGÉSIMA SEGUNDA. INTEGRIDAD CONTRACTUAL.

El presente contrato, junto con sus anexos, constituye el acuerdo íntegro entre las partes respecto del arrendamiento del inmueble.

Cualquier modificación deberá constar **por escrito y estar firmada por las partes.**

VIGÉSIMA TERCERA. ANEXOS.

Forman parte integrante del presente contrato:

ANEXO A. Inventario, serie fotografica y estado físico del inmueble.

ANEXO B. Identificación oficial de las partes.

ANEXO C. Documentación del inmueble.

ANEXO D. Comprobante de domicilio del arrendatario.

ANEXO E. Documentación del obligado solidario.

ANEXO F. Copia de escritura o documento que acredita la propiedad.

ANEXO G. Constancia o certificado de libertad de gravamen, en su caso.

LECTURA Y ACEPTACIÓN

Leído que fue el presente contrato por las partes y enteradas de su contenido, alcance y consecuencias jurídicas, manifiestan su conformidad y lo firman por triplicado en la ciudad de _____, **Chihuahua**, a los ____ **días del mes de** _____ **de** _____.

“EL ARRENDADOR”

Nombre:
Firma:

“EL ARRENDATARIO”

Nombre:
Firma:

“EL OBLIGADO SOLIDARIO”

Nombre:
Firma:

TESTIGO 1

Nombre:

Firma:

TESTIGO 2

Nombre:

Firma: