

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA **SRA. XXXXXXXXXXXX**, EN USO Y EJERCICIO DE SUS PROPIOS DERECHOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO “**EL ARRENDADOR**”, POR OTRA PARTE ELA **SR. XXXXXXXXXXXX**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL ARRENDATARIO**”, Y TAMBIEN COMPARECE EN ESTE ACTO EL **SR. XXXXXXXXXXXX** A QUIEN SE LE DESIGNARA COMO “**EL FIADOR**”, LAS PARTES MANIFIESTAN TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE CONFORME LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA. DECLARA EL ARRENDADOR

A) BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTA QUE ES LEGITIMO PROPIETARIO, Y QUE TIENE LAS FACULTADES NECESARIAS PARA ARRENDAR LA CASA HABITACION UBICADA EN EL No. XXXX, DE LA CALLE XXXXXXXXXXXX, DE LA COLONIA XXXXXXXXXXXXXXXX, C. P. DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L.

B) QUE TIENE INTERES EN DAR EN ARRENDAMIENTO, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL INCISO ANTERIOR, EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES PREVISTOS EN ESTE INSTRUMENTO, QUE SERA DESTINADO COMO CASA HABITACION.

C) QUE NO HA PARTICIPADO EN ACTOS ILICITOS Y QUE EL INMUEBLE NO ES NI HA SIDO PRODUCTO INSTRUMENTO U OBJETO DE LO REFERIDO EN LA FRACCION II (SEGUNDA) DEL ARTICULO 22 CONSTITUCIONAL. QUE EN EL INMUEBLE NO HAN OCULTADO NI OCULTAN BIENES O MEZCLAN BIENES O PERSONAS PRODUCTO DE ALGUN DELITO. NO TIENE CONOCIMIENTO DE QUE EL INMUEBLE HAYA SIDO UTILIZADO PARA COMISION DE DELITOS POR ALGUN TERCERO. QUE EL INMUEBLE LO ADQUIRIO CON DINERO PRODUCTO DE ACTOS LICITOS

SEGUNDA. DECLARA EL ARRENDATARIO

A) BAJO PROTESTA DE DECIR QUE ES MEXICANO, MAYOR DE EDAD Y QUE TIENE CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO POR SUS PROPIOS DERECHOS.

B) SER SU INTENCION ARRENDAR EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, CON EL FIN DE UTILIZARLO COMO CASA HABITACION, CON FINES LICITOS PARA QUE EL MISMO SEA OCUPADO POR EL Y SU FAMILIA, BAJO LOS TERMINOS Y CONDICIONES PREVISTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

C) QUE CONOCE EL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DE LOS ARTICULOS 5, 6, 7 Y 8 DE LA LEY FEDERAL DE EXTINCION DE DOMINIO Y SUS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL VIGENTES, Y EN VIRTUD DE ELLO MANIFIESTA QUE TODOS LOS ACTOS QUE REALICE AL AMPARO DE ESTE CONTRATO SERAN LICITOS Y QUE LOS RECURSOS CON QUE CUBRE Y CUBIRA LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS A SU CARGO EN EL CLAUSULADO DEL PRESENTE INSTRUMENTO SON, HAN SIDO Y SERAN CON EL PRODUCTO NORMAL DE SUS ACTIVIDADES Y QUE TALES RECURSOS EN NINGUN CASO PROVIENEN, Y SE COMPROMETE A QUE EN EL FUTURO NO PROVENGAN, DE ACTIVIDADES ILICITAS O QUE TENGAN O

PUEDAN REPRESENTAR LA COMISION DE CUALQUIER DELITO, EN ESPECIAL LOS PREVISTOS EN LA FRACCION II DEL ARTICULO 22 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

TERCERA. DECLARA EL FIADOR SOLIDARIO

A) SER UNA PERSONA FÍSICA DE NACIONALIDAD MEXICANA, CON ABSOLUTA CAPACIDAD LEGAL PARA LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

B) BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE ES SOLVENTE Y CUENTA CON BIENES DE SU PROPIEDAD SUFICIENTES PARA GARANTIZAR POR LA “ARRENDATARIA” EL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y DADA UNA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

C) QUE ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN _____.

D) QUE EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD DESCRITO EN LA DECLARACIÓN QUE ANTECEDE SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN, ADEUDO Y AL CORRIENTE EN EL PAGO DE IMPUESTOS, DERECHOS Y CONTRIBUCIONES A SU CARGO.

E) BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE ESTA DE ACUERDO EN PARTICIPAR COMO FIADOR SOLIDARIO DE EL ARRENDATARIO EN LOS TERMINOS DE ESTE CONTRATO.

CUARTA. DECLARAN LAS PARTES

QUE RECONOCEN SU CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, SUJETANDOSE AL EFECTO A LAS SIGUIENTES

CLÁUSULAS

PRIMERA: EL “ARRENDADOR” DA EN ARRENDAMIENTO A EL “ARRENDATARIO” LA FINCA UBICADA EN LA CALLE XXXXXXXXXXXXXXXX No: XXXX, DE LA COLONIA XXXXXXXXXXXXX, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L., LA CUAL REUNE TODAS LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD CORRESPONDIENTES, DANDOSE EL INQUILINO POR RECIBIDO DE ELLA EN BUENAS CONDICIONES Y A SU ENTERA SATISFACCION.

SEGUNDA: LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE LA RENTA ESTIPULADA POR EL INMUEBLE REFERIDO SEA POR LA CANTIDAD DE XXXXXX (XXXXXXXXXXXXX 00/100 M.N.) MENSUALES.

TERCERA: EL PRESENTE CONTRATO SURTIRA SUS EFECTOS A PARTIR DEL DIA XX DE XXXXX DEL 2011. SIENDO ESTE CONTRATO POR UN TERMINO DE 12 (DOCE) MESES, CONCLUYENDO EL DIA XXXXXXXXXXXX DEL 2012. DICHO PLAZO ES FORZOSO PARA AMBAS PARTES, POR LO QUE EL ARRENDATARIO RENUNCIA AL TERMINO Y FORMAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2372 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE Y LAS PRORROGAS AUTORIZADAS POR LA LEY, DEBIENDO EL INQUILINO DEVOLVER EL INMUEBLE A EL ARRENDADOR A LA TERMINACION DE ESTE CONTRATO CONFORME A DERECHO. EN CASO DE QUE CUALQUIERA DE

LAS PARTES DIERA POR TERMINADO EL CONTRATO ANTES DE LA FECHA DE SU TERMINACIÓN CAUSARA UNA PENALIDAD DE UN MES DE RENTA PARA EL CAUSANTE.

CUARTA: EL ARRENDADOR NO SE OBLIGA A EFECTUAR EN EL INMUEBLE ARRENDADO O EN LAS CONSTRUCCIONES UBICADAS EN LA MISMA, REPOSICION NI MEJORA ALGUNA, RENUNCIANDO EL ARRENDATARIO EN LO QUE LE FAVORECEN LOS ARTICULOS 2306 Y 2311 DEL ORDENAMIENTO LEGAL MENCIONADO.

QUINTA: LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL OBJETO DEL PRESENTE ARRENDAMIENTO SEA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO CASA HABITACION.

SEXTA: EL ARRENDATARIO SE OBLIGA ADEMAS A LO SIGUIENTE:

1.- PAGAR CUMPLIDAMENTE LA RENTA ESTIPULADA A NOMBRE Y FAVOR DE LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, DEPOSITÁNDOLA EN LA CUENTA DE CHEQUES A SU NOMBRE, DEL BANCO XXXXXXXX, SUC.--- , No. ----- O CLABE INTERBANCARIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.- A SERVIRSE DE LA FINCA ARRENDADA UNICAMENTE PARA EL USO QUE FUE ARRENDADA.

3.- A NO SUBARRENDAR LA FINCA NI PARTE DE ELLA, NI CONCEDER DERECHO ALGUNO SOBRE LA CASA ARRENDADA, SIN PREVIA AUTORIZACION POR ESCRITO DE EL ARRENDADOR, CUYA AUTORIZACION NO SERA DENEGADA SIN CAUSA JUSTIFICADA.

4.- A NO HACER MEJORA NI CAMBIO ALGUNO EN LA CASA ARRENDADA, SIN CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE EL ARRENDADOR, EN EL ENTENDIDO DE QUE TODAS LAS MEJORAS QUE HICIERE, SEA DE LA CLASE QUE SEA, QUEDARAN A BENEFICIO DE LA CASA ARRENDADA, EXCEPTO AQUELLAS QUE PUEDAN SER RETIRADAS SIN CAUSAR DAÑO, Y A NO COBRAR A EL ARRENDADOR POR ELLAS NI POR COMPOSICIONES, REMODELACIONES O REPARACIONES, CANTIDAD ALGUNA, RENUNCIANDO EL ARRENDATARIO AL EFECTO EN CUANTO LE FAVOREZCAN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTICULOS 2317 Y 2318 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON.

5.- A PAGAR PUNTUALMENTE LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS DE AGUA, LUZ Y GAS Y CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE CONTRATE, UTILIZADOS POR EL ARRENDATARIO DURANTE EL TIEMPO QUE PERMANEZCA VIGENTE ESTE CONTRATO.

6.- A DAR AVISO AL PROPIETARIO DE TODA NOVEDAD PERJUDICIAL DE LA FINCA.

7.- A CONSERVAR EL INMUEBLE Y SUS SERVICIOS EN EL BUEN ESTADO EN QUE LA RECIBIO Y DEVOLVER TODO AL ARRENDADOR EN EL MISMO BUEN ESTADO A LA TERMINACION DE ESTE CONTRATO, EN EL ENTENDIDO QUE DE NO HACERLO ASI, EL ARRENDADOR PODRA HACER LOS ARREGLOS NECESARIOS, TALES COMO MANTENIMIENTO DE AIRES ACONDICIONADOS, PINTURA DE LA CASA, COMPOSTURAS A OTROS ENSERES, A CUENTA DEL DEPOSITO DE EL ARRENDATARIO, A EXCEPCION HECHA POR EL DESGASTE NATURAL QUE PUDIERA SUFRIR EL BIEN INMUEBLE POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO Y SU USO NORMAL.

8.- A RESPONDER DE LOS DAÑOS QUE LA CASA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA O DE LAS PERSONAS A QUIENES LES HAYA PERMITIDO EL ACCESO A LA CASA ARRENDADA.

9.- A PAGAR INTEGRALMENTE TODA MENSUALIDAD, AUN CUANDO SOLO OCUPE LA FINCA PARTE DEL MES, NO OBSTANTE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 2323 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

10.- A NO RETENER PARTE DE LA RENTA O LA TOTALIDAD EN NINGUN CASO Y BAJO NINGUN TITULO, A CUYO EFECTO RENUNCIA A LOS BENEFICIOS QUE LE CONCEDEN LOS ARTICULOS 2339, 2384 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

11.- A ENTREGAR AL FINALIZAR EL CONTRATO LOS RECIBOS DE LOS SERVICIOS DE LUZ, GAS, AGUA Y DRENAJE, A FIN DE COMPROBAR QUE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE DICHS SERVICIOS.

12.-A AVISAR A EL ARRENDADOR DE CUALQUIER DESPERFECTO ANTES DE 30 DIAS DESPUES DE ENTREGADA LA PROPIEDAD, EN EL ENTENDIMIENTO QUE DESPUES DE ESA FECHA CUALQUIER DESPERFECTO, SERA POR CUENTA DE EL ARRENDATARIO.

13.-A CUMPLIR CON TODAS LAS OBLIGACIONES QUE EL CODIGO CIVIL IMPONE A LOS ARRENDATARIOS.

SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO ESTA CONFORME EN QUE VENCIDO EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO Y SI LA PARTE ARRENDADORA LE SOLICITARA LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE Y, NO OBSTANTE ELLO, CONTINUE OCUPANDO EL INMUEBE MATERIA DE ESTE ARRENDAMIENTO, QUEDA SOBREENTENDIDO DE QUE LA ANTERIOR CONDUCTA ES CON OPOSICION EXPRESA DE LA PARTE ARRENDADORA Y EL INCUMPLIMIENTO A LO PACTADO EN ESTA CLAUSULA O CUALQUIERA DE LAS QUE INTEGREN EL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL, PRODUCIRA SANCION O CARGO DE EL ARRENDATARIO Y FIADOR CONSISTENTE EN EL DOBLE PAGO DE LA RENTA PACTADA E INDEPENDIENTE DE LA MISMA HASTA EN TANTO SE PROCEDA A LA DESOCUPACION Y ENTREGA TANTO FORMAL COMO MATERIAL DEL INMUEBLE O AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE CORRESPONDEN EN LOS TERMINOS DE LEY.

OCTAVA: EL ARRENDADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUEDA SUFRIR EL ARRENDATARIO EN SU PERSONA O EN LA DE SUS FAMILIARES O EMPLEADOS EN GENERAL, ASI COMO DE SUS PROPIEDADES Y HABERES, CON MOTIVO DE ROBO, INCENDIO, RAYO, EXPLOSION, INUNDACIONES O CUALQUIER OTRA CAUSA FORTUITA O DE FUERZA MAYOR OCURRIDA EN EL INMUEBLE ARRENDADO.

NOVENA: EL DEPOSITO DE \$XXXXXX (XXXXXXXX PESOS M.N. 00/100) DE REFERENCIA O PARTE DE EL, SEGUN SEA EL CASO, LE SERA DEVUELTO A EL ARRENDADOR A LOS 45 (CUARENTA Y CINCO) DIAS DE TERMINADO EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIEMPRE QUE SE HUBIERE DESOCUPADO EL INMUEBLE Y EFECTUADO EL AJUSTE FINAL, ENTENDIENDOSE POR ESTO EL NO ADEUDO DE PENSIONES RENTARIAS Y DE LOS SERVICIOS DE LUZ, GAS, AGUA, TELEFONO, CUOTAS DE MANTENIMIENTO, Y PINTURA QUE REQUIERA LA CASA, QUE ESTUVIEREN PENDIENTES, DE INTERESES MORATORIOS O DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN EL PRESENTE CONTRATO. Y DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA CLAUSULA SEXTA

DEL PRESENTE CONTRATO. CABE ACLARAR QUE DICHO DEPOSITO NO PODRA SER UTILIZADO PARA CUBRIR LA ULTIMA MENSUALIDAD.

TAMBIEN CABE SEÑALAR QUE LA CASA CUENTA CON EL SIGUIENTE INVENTARIO:

- 2 MINISPLITS
- COCINA INTEGRAL CON ESTUFA Y CAMPANA
- BOILER
- ASIMISMO SE ACLARA QUE EL DEPOSITO DEBERA ACTUALIZARSE CADA AÑO, CONFORME AL INCREMENTO, PARA QUE LA CANTIDAD SEA SIEMPRE IGUAL A UNA MENSUALIDAD

DÉCIMA: INTERESES MORATORIOS Y PENA CONVENCIONAL. EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES DEL PAGO PACTADAS EN EL PRESENTE CONTRATO PRECISAMENTE EN LAS FECHAS O TERMINOS CONVENIDOS Y ACEPTA A CUBRIR EN CASO DE MORA LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE CALCULARAN A LA TASA DEL INTERES DEL 5% (CINCO POR CIENTO) MENSUAL, SOBRE LAS SUMAS DE DINERO NO CUBIERTAS EN SU OPORTUNIDAD, CONSIDERANDOSE QUE SE HA INCURRIDO EN MORA CUANDO EL ARRENDATARIO SE RETRASE EN SU PAGO POR MAS DE 10 DIAS DE LA FECHA PACTADA EN ESTE CONTRATO.

EL INTERES MENSUAL SE CALCULARA CADA MES O FRACCION DE MES MIENTRAS DURE LA MORA Y POR TODO EL TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE LA FECHA ESTABLECIDA PARA EL PAGO.

CUANDO EL ARRENDATARIO HAYA PAGADO A EL ARRENDADOR CON CHEQUE, ESTE SERA RECIBIDO SALVO BUEN COBRO Y SINO ES PAGADO POR CAUSAS IMPUTABLES A EL ARRENDADOR CONFORME LO SEÑALA EL ARTICULO 193 DE LA LEY DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, PAGARA A EL ARRENDADOR POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 20% (VEINTE POR CIENTO) DEL IMPORTE DEL CHEQUE NO PAGADO, INDEPENDIENTEMENTE DE LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE CAUSEN (YA CONVENIDOS).

DÉCIMA PRIMERA: LAS PARTES CONVIENEN EN QUE SERAN CAUSAS DE RESICION DEL PRESENTE CONTRATO, DANDOSE AUTOMATICAMENTE POR TERMINADO EL ARRENDAMIENTO, CUANDO OCURRA CUALESQUIERA DE LAS SIGUIENTES CAUSAS, ADEMAS DE LO SEÑALADO EN LOS ARTICULOS 2383 Y 2377 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE NUEVO LEON:

- 1.-LA TRANSMISION DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE POR CUALQUIER MOTIVO.
 - 2.-EL HECHO DE QUE EL ARRENDATARIO, NO OCUPE LA FINCA ARRENDADA.
 - 3.- EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE DOS MENSUALIDADES.
 - 4.-SI EL ARRENDATARIO SE RETRASA EN EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES EN MAS DE TRES OCASIONES.
 - 5.-EL HECHO DE QUE EL FIADOR DEJE DE SER SOLVENTE.
 - 6.-SI EL ARRENDATARIO INCUMPLIERE CON CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO CONTRAIDAS EN ESTE CONTRATO.
 - 7.-SI EL ARRENDATARIO CEDE, TRANSMITE U SUBROGA A UN TERCERO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE CONTRAE EN ESTE CONTRATO, SIN PREVIO CONSENTIMIENTO POR ESCRITO OTORGADO POR EL ARRENDADOR.
- QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LA RESCISION Y CONSECUENTEMENTE LA TERMINACION DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUFRIRA EFECTOS A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE ASI LO

NOTIFIQUE JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE EL ARRENDADOR A EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA: EN ESTE ACTO REPRESENTADO POR EL SR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, SE CONSTITUYE EN OBLIGADO SOLIDARIO Y MANCOMUNADO DE EL ARRENDATARIO, GARANTIZANDO TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, RENUNCIANDO A LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCUSION SEÑALADOS EN LOS ARTICULOS 2706 Y 2707 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, CONSINTIENDO EXPRESAMENTE A NO QUEDAR DESLIGADOS DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR EL ARRENDATARIO EN ESTE CONTRATO, AUN CUANDO SE HAYA PRORROGADO O CONVERTIDO EN INDEFINIDO Y HASTA QUE NO SEA DEVUELTO EL INMUEBLE ARRENDADO TOTALMENTE DESOCUPADO Y A SATISFACCION DE EL ARRENDADOR, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE EN LO QUE LE FAVOREZCAN PARA SUS RESPECTIVOS CASOS A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTICULOS 2382, 2727, 2740 Y 2741 DEL MISMO CODIGO CIVIL.

EL FIADOR EN ESTE ACTO CONSTITUYE EN GARANTÍA HIPOTECARIA A FAVOR DEL ARRENDADOR EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN (SEÑALAR DOMICILIO COMPLETO DEL INMUEBLE), SIENDO EL TITULAR DEL MISMO EL (NOMBRE DEL GARANTE) TAL Y COMO CONSTA CON LA ESCRITURA NÚMERO (NÚMERO DE ESCRITURA) VOLUMEN (VOLUMEN) DE FECHA (DÍA) DE (MES) DE (AÑO), PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO (N° DE NOTARÍA) DEL (PLAZA DE NOTARIA), LIC. (NOMBRE DEL NOTARIO), QUIEN ESTA DE ACUERDO EN DESIGNAR DICHO BIEN COMO GARANTÍA RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR EL BIEN INMUEBLE OTORGADO EN GARANTÍA QUEDARÁ SUJETO A GRAVAMEN DURANTE TODA LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE FRANQUICIA Y AÚN CON POSTERIORIDAD HASTA QUE SEA LIQUIDADO CUALQUIER ADEUDO A FAVOR DEL ARRENDADOR. AHORA BIEN, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR CÓDIGO CIVIL APLICABLE, LA PRESENTE CLÁUSULA DEBERÁ SER INSCRITA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA ENTIDAD EN QUE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, ASÍ MISMO EN CASO DE RESULTAR NECESARIO LAS FIRMAS PUESTAS EN EL PRESENTE CONTRATO DEBERÁN SER RATIFICADAS ANTE FEDATARIO PÚBLICO Y EN SU CASO EL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA.

EL ARRENDATARIO ÉSTA DE ACUERDO Y SE OBLIGA A QUE NO ENAJENARÁ POR CUALQUIER FORMA DICHO BIEN INMUEBLE, SIN QUE DICHA GARANTÍA SEA SUSTITUIDA CON PLENA CONFORMIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR, YA QUE EN CASO CONTRARIO EL PRESENTE CONTRATO SE TENDRÁ POR RESCINDIDO DE FORMA INMEDIATA Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL EN TAL SENTIDO.

POR ULTIMO SUBSISTE LA OBLIGACION DE EL FIADOR Y ASI LO RECONOCEN EXPRESAMENTE EN EL CASO DE QUE AUMENTE LA RENTA CONVENIDA EN LOS TERMINOS DEL CLAUSULADO DE ESTE CONTRATO. LA RESPONSABILIDAD DE EL FIADOR NO CESA SINO **HASTA QUE EL ARRENDADOR LE EXTIENDA CONSTANCIA POR ESCRITO** DE QUE EL ARRENDATARIO HA CUMPLIDO CON TODAS LAS OBLIGACIONES A SU CARGO, DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO, RENUNCIA EXPRESAMENTE MEDIANTE ESTA CLAUSULA AL DERECHO DEL TANTO Y DE PREFERENCIA A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 2199 Y 2341 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR DESEARE VENDER LA CASA ARRENDADA, QUEDANDO POR LO TANTO FACULTADO PARA PODER VENDERLO AL MEJOR POSTOR SIN QUE TENGA QUE PAGAR DAÑOS Y PERJUICIOS A EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA CUARTA: EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO, DE MOTIVO PARA QUE SE LE DEMANDE JUDICIALMENTE, LA RESCISION DE ESTE CONTRATO PARA OBTENER LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE, EL PAGO DE RENTAS O CUALQUIER OTRA OBLIGACION EN EL PACTADA, SERAN POR SU CUENTA LOS GASTOS Y COSTOS QUE ORIGINE EL JUICIO.

DÉCIMA QUINTA: EN EL CASO DE QUE LAS PARTES CONTRATANTES ACUERDEN CELEBRAR, AL VENCIMIENTO DE ESTE CONTRATO, OTRO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO AL MISMO BIEN, DEBERAN CELEBRARLO POR ESCRITO DENTRO DE UN PLAZO QUE NO EXCEDA LOS VEINTE DIAS ANTERIORES A LA FECHA DE VENCIMIENTO.

ACUERDAN LAS PARTES DESDE ESTE MOMENTO QUE EL INCREMENTO SE HARA CADA DOCE MESES DE ACUERDO CON EL INDICE INFLACIONARIO QUE MARQUE EL BANCO DE DE MÉXICO.

DÉCIMA SEXTA: LAS PARTES SEÑALAN COMO DOMICILIO LOS SIGUIENTES:

EL ARRENDADOR: N. L. TEL.

EL ARRENDATARIO: XX., TEL. Y DE SU NEGOCIO EL TEL:83706510

EL FIADOR: XX TEL.(81) 8300-2230 Y DE SU NEGOCIO EL TEL:8384-8597

DÉCIMA SÉPTIMA: LA FALTA DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL ARRENADATARIO DE CUALQUIERA DE LAS ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN ESTE CONTRATO, SERA MOTIVO PARA QUE LA ARRENDADORA SOLICITE A SU ELECCION, LA DESOCUPACION DE LA PROPIEDAD ARRENDADA, EL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS Y EL RESARCIMIENTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, O EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FIEL DEL CONTRATO Y TAMBIEN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

DÉCIMA OCTAVA: CUANDO EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO TENGA O REQUIERA ENCARGADO DE LIMPIEZA DE PLANTA “EL ARRNDADOR” NO TIENE OBLIGACIONES LABORALES CON ESTE, LA RESPONSABILIDAD ES DE “EL ARRENDATARIO”; EL REGISTRO Y EL PAGO DE LAS CUOTAS DEL SEGURO SOCIAL DEL TRABAJADOR CONTRATADO SERÁN POR CUENTA DE “EL ARRENDATARIO”. SI EL INMUEBLE TIENE ELEVADOR “EL ARRENDATARIO” CONTRATARÁ POR SU CUENTA Y A SU COSTO EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO. “EL ARRENDADOR” NO ES RESPONSABLE DE ACCIDENTES O DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE NI A TERCEROS EN SUS PERSONAS O PROPIEDADES CON MOTIVO DE ACCIDENTES DENTRO O EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE NI POR INCENDIO, RAYO, EXPLOSIÓN, SISMO, GRANIZO, HURACÁN O ALBOROTOS POPULARES U OTRAS CAUSAS DE FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO O HECHOS DE TERCEROS.

DÉCIMA NOVENA: LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA Y JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE MONTERREY, N. L.,

