

# CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO CON FIADOR PARA CASA-HABITACIÓN

Que celebra por una parte como arrendador \_\_\_\_\_ y/o \_\_\_\_\_, y por otra como arrendatario

(a) \_\_\_\_\_, para la casa ubicada en la calle \_\_\_\_\_ número, **unidad habitacional** \_\_\_\_\_, edificio \_\_\_\_\_, departamento \_\_\_\_\_, colonia \_\_\_\_\_, delegación \_\_\_\_\_, C.P. \_\_; quienes se sujetan a las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** El arrendatario pagará al arrendador la cantidad de \_\_\_\_\_ mensuales, que no incluye el IVA, por la casa-habitación arriba mencionada, importe que cubrirá en moneda nacional con toda puntualidad por meses adelantados, en conformidad con los arts. 2398 y 2399 del Código Civil para la ciudad de México vigente.

**SEGUNDA.** El arrendatario se trasladará a la calle de \_\_\_\_\_, número, *despacho* \_\_\_\_\_, colonia \_\_\_\_\_, delegación \_\_\_\_\_, C. P. \_\_, **el día** \_\_ de cada mes a pagar la renta correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en los arts. 2427 y 2425, fracc. I, del Código Civil para la ciudad de México, que comenzará a contarse desde la fecha en que se firme el presente contrato.

**TERCERA.** El arrendador tendrá la obligación de dar recibo al arrendatario al pagar este último la renta; pero si el arrendador se negare o no quisiere entregar recibos, el arrendatario tendrá la obligación de consignar las rentas vencidas en el juzgado correspondiente, y el certificado de depósito hará las veces de recibo de pago del arrendamiento, en conformidad con lo establecido en los arts. 224-234 del Código de Procedimientos Civiles para la ciudad de México.

**CUARTA.** Conviene expresamente el arrendatario en que pagará íntegro todo mes del arrendamiento, aunque no ocupe la casa-habitación o la ocupe solamente un día. Por falta de pago de una sola prestación, el

arrendador podrá solicitar la desocupación de la casa-habitación; si esto ocurriere, el presente contrato se rescindiré y se impondrá al arrendatario, como pena por incumplimiento del presente contrato, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.

**QUINTA.** Se prohíbe expresamente al arrendatario traspasar o subarrendar el todo o parte de la casa-habitación arrendada, como se previene en los arts. 2480 y 2489, fracc. III, del Código Civil para la ciudad de México. Si lo hiciere, será con permiso previo por escrito del arrendador, pero conservará en todo caso las responsabilidades que contrae en el presente contrato y renunciará a lo estipulado en el art. 2492 del Código sustantivo en la materia.

**SEXTA.** El inmueble objeto del arrendamiento lo destinará el arrendatario precisa y exclusivamente para casa-habitación. Queda expresamente convenido por las partes que el arrendatario se encargará y responsabilizará de la contratación de cada uno de los servicios del inmueble arrendado y del pago de luz, gas, número telefónico \_\_\_\_\_ y consumo de agua, en virtud del arrendamiento a que este contrato se refiere, no obstante que los trámites de dichos servicios permanezcan o estén a nombre de persona distinta. Asimismo, el arrendatario cubrirá cualquier gasto accesorio, como pudieran ser los de vigilancia y recolección de basura, por lo que desde este momento libera al arrendador de cualquier responsabilidad que frente a terceros se generen derivados de los servicios que contrate.

**SÉPTIMA.** Queda estrictamente prohibido al arrendatario:

a) variar la forma del inmueble arrendado o de las instalaciones, o ejecutar obras, mejoras o instalaciones de cualquier tipo. En caso de hacerlo, deberá contar con el consentimiento previo por escrito del arrendador. Además, queda obligado, cuando devuelva el inmueble arrendado, a restablecer el estado en que lo recibió, y será responsable de los daños y perjuicios, conforme a lo dispuesto en el art. 2241 del Código Civil para la ciudad de México. En todo caso, las variaciones, mejoras, instalaciones, etc., que el arrendatario hiciere, quedarán a beneficio del inmueble arrendado; el propio arrendatario renunciará a lo dispuesto en los arts. 2423 y 2424 del citado Código.

b) Oponerse o impedir el acceso a las personas a quienes el arrendador encomiende la ejecución de trabajos de inspección, conservación o reparación que el propio arrendador juzgue útiles o necesarios para la casa-habitación arrendada. Esto es, el arrendatario queda obligado a permitir a

representantes del arrendador la revisión de todo el inmueble arrendado o de cualquiera de las instalaciones de éste.

c) Usar de modo abusivo o maltratar notoriamente el inmueble arrendado.

**OCTAVA.** El término del arrendamiento es de \_\_\_\_\_ forzoso para las dos partes, por lo que no se prorrogará el presente contrato, salvo pacto en contrario y por escrito, y el arrendatario renunciará a lo dispuesto en los arts. 2485 y 2486 del Código Civil para la ciudad de México.

**NOVENA.** El arrendatario se obliga expresamente a conservar aseado el inmueble arrendado, por medio de la persona o personas que contrate para tal efecto, e impedirá la acumulación de basura o cualquier material que ocasione falta de higiene.

**DÉCIMA.** El arrendatario no podrá retener la renta en ningún caso, ni por ningún título judicial o extrajudicial, ni por composturas o reparaciones que el arrendador no hiciere, sino que pagará íntegramente la renta en la fecha estipulada, con lo cual cumplirá las obligaciones que se previenen en los arts. 2412, 2413, 2414, 2416, 2417, 2423 y 2490 del Código Civil para la ciudad de México.

**DÉCIMA PRIMERA.** El arrendatario conviene en que recibe la casa-habitación en buen estado, en que ésta tiene todos los servicios sanitarios al corriente, y en que acepta lo ordenado en el art. 2444 del Código Civil para la ciudad de México. Son de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

**DÉCIMA SEGUNDA.** El arrendatario renuncia expresamente al derecho de preferencia en el caso de un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble arrendado, si tal arrendamiento durare más de cinco años y el arrendatario llegare a hacer mejoras de importancia o estuviere al corriente en el pago de la renta, y también al derecho del tanto, si la parte arrendadora deseara vender el inmueble arrendado. De este modo, el arrendatario renuncia expresamente a lo dispuesto en los arts. 2447, 2448, incs. I y J; 2304 y 2305 del Código Civil para la ciudad de México.

**DÉCIMA TERCERA.** El arrendatario está conforme en pagar un aumento de 10% (diez por ciento) sobre cada mensualidad que no haya pagado el día estipulado en el punto dos del presente contrato, por concepto de gastos, cobranzas y demás trastornos derivados del atraso.

**DECIMA CUARTA.** Si el arrendatario faltare al cumplimiento de cualquiera de las prohibiciones que en el presente contrato se establecen, el arrendador podrá demandar la rescisión de este contrato, con todas las consecuencias legales, sin que ello impida exigir también el pago de daños y perjuicios procedentes.

**DÉCIMA QUINTA.** Un mes antes de la fecha en que pretenda desocupar el inmueble que arrienda, el arrendatario dará aviso de ello al arrendador y se obliga a permitir a éste mostrar el inmueble a posibles arrendatarios, aunque las visitas se realicen mediante terceros designados por el propio arrendador.

**DÉCIMA SEXTA.** En caso de que el arrendatario decidiera dar por terminado anticipadamente el presente contrato de arrendamiento, subsistirá para él la obligación de dar aviso de desocupación por escrito treinta días antes al arrendador. En virtud de la terminación anticipada, el arrendatario deberá cubrir, además, como pena convencional, una suma equivalente a tres meses de renta.

**DECIMA SEPTIMA.** Se estipula expresamente que, si una vez vencido el presente contrato de arrendamiento no cumple el arrendatario la obligación de desocupar y entregar la casa-habitación arrendada, y la sigue ocupando, pagará durante tres meses 25% más sobre la renta convenida. Si al término de dicho plazo continúa ocupando el inmueble arrendado, cubrirá en cada mes sucesivo, por concepto de renta, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ M.N. ( \_\_\_\_\_ PESOS 00/100 M.N.), que se incrementará en 100% por cada uno de los años que siga ocupándolo, hasta que lo desocupe y entregue al arrendador con todas las pertenencias que al inmueble correspondan.

**DÉCIMA OCTAVA.** El arrendatario se da por notificado de su obligación de desocupar y entregar la casa-habitación arrendada precisamente al vencimiento del presente contrato. No será necesaria, en consecuencia, ninguna otra notificación, ya que al calce firman dos testigos de que en el presente contrato se notifica conforme a la ley la citada obligación de desocupar y entregar la casa-habitación arrendada, por lo que el arrendatario renuncia expresamente a lo estipulado en los arts. 2448, 2483, fraccs. I y II, y 2487 del Código Civil para la ciudad de México.

**DÉCIMA NOVENA.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente al Código Civil para el Distrito Federal y a los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal. Por tanto, el arrendatario renuncia a cualquier otro

fuero que por razones de domicilio o vecindad tenga o llegare a adquirir en el futuro. Las notificaciones, judiciales o extrajudiciales, las hará el arrendatario en el domicilio citado en la segunda cláusula del presente contrato, conforme lo establece la ley competente, y sólo así podrá el arrendatario notificar al arrendador.

**VIGÉSIMA.** Para seguridad y garantía del cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato, éste lo firma mancomunada y solidariamente con el arrendatario el (la)

C. \_\_\_\_\_, quien declara ser propietario del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_; señala como domicilio \_\_\_\_\_ y se constituye principal fiador y principal pagador de cada una de las obligaciones contraídas por su fiado, el (la)

C. \_\_\_\_\_. Se obliga y reconoce todas las renunciaciones que el arrendatario tiene hechas y las de los beneficios de orden y de exclusión consignadas en los arts. 2888, 2884, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal, y no cesa la responsabilidad para él, sino hasta que el arrendador dé por recibido el local arrendado y todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aun cuando en el arrendamiento se haya concedido prórroga o espera. Subsiste su obligación de fiador a pesar de que no se le notifique demanda y aunque el contrato dure más tiempo del fijado en el art. 2487 del Código Civil para la ciudad de México, y también renuncia a este artículo. Se obliga, además, a hacer la entrega del inmueble si su fiado no lo hiciere, de lo que éste haya recibido en el inventario y a reponer lo que faltare; pagará el costo de los desperfectos que por mal uso del inmueble arrendado fueren causados por el arrendatario.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** En caso de que el arrendatario falleciere, el fiador conviene en que adquirirá todos los derechos y obligaciones del presente contrato, en conformidad con lo dispuesto en el art. 2408 del Código Civil para la ciudad de México.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** Para seguridad de este contrato, el arrendatario entrega la cantidad de \_\_\_\_\_, que se le devolverá cuando desocupe el inmueble arrendado, siempre que no deba rentas y haya cumplido las condiciones de este contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.** Los contratantes declaran estar debidamente enterados de cada una de las cláusulas contenidas en este contrato y que conocen cada uno de los artículos que se citan, y firman de conformidad.

El arrendatario declara, de acuerdo con el art. 2442 del Código mencionado, haber recibido lo siguiente:

**INVENTARIO**

Actualmente la casa-habitación consta de: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ARRENDADOR ARRENDATARIO

y/o \_\_\_\_\_

FIADOR

\_\_\_\_\_  
TESTIGO TESTIGO

a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021