

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

SIENDO [DÍA] DE [MES] DE [AÑO], SE REÚNEN PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS CIUDADANOS [NOMBRE DEL ARRENDADOR], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “ARRENDADOR”; [NOMBRE DEL ARRENDATARIO], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “ARRENDATARIO”; Y [NOMBRE DEL FIADOR], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “FIADOR”. ADEMÁS SE HARÁ REFERENCIA A ELLOS DE MANERA CONJUNTA COMO “LAS PARTES”. TODAS LAS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

### I. El ARRENDADOR declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad [NACIONALIDAD] y tener como domicilio para recibir y oír toda clase de notificaciones el ubicado en [CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS].
- b) Tener la capacidad jurídica bastante y suficiente para obligarse en los términos del presente instrumento.
- c) Que es propietario del inmueble, que en lo sucesivo será conocido como el “INMUEBLE”, ubicado en [CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS], registrado en el registro público de la propiedad bajo la escritura número [NÚMERO DE ESCRITURA], emitida por [NOMBRE DEL NOTARIO] titular de la notaría número [NÚMERO DE LA NOTARÍA], en [UBICACIÓN DE LA NOTARÍA], adjunta a este contrato como anexo A.
- d) Que se encuentra en plena posesión y dominio del INMUEBLE objeto del arrendamiento al que se hace referencia y no tiene impedimento legal ni contractual para otorgarlo en arrendamiento al ARRENDADOR.

- e) Que el INMUEBLE cumple con todos los requisitos y condiciones necesarias para para ser habitado con todas las instalaciones de adecuadas de luz, agua y drenaje; [CON o SIN SERVICIOS; SIN MUEBLES, O EN EL CASO DE TENER BIENES MUEBLES: con los muebles señalados en el inventario que se adjunta al presente como anexo B].

## II. El ARRENDATARIO declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad [NACIONALIDAD] y tener como domicilio para recibir y oír toda clase de notificaciones el ubicado en [CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS].
- b) Tener la capacidad jurídica bastante y suficiente para obligarse en los términos del presente instrumento.
- c) Que tiene interés en recibir en arrendamiento el inmueble que se describe en el inciso b) de la declaración número I, del cual conoce y le constan las características y condiciones en la que se encuentra.
- d) [EN EL CASO DE TENER BIENES MUEBLES: Que cuenta con todo lo que se señala en el anexo B y] que todos los servicios se encuentran funcionando, por lo que no destinará y condicionará el pago de rentas a ningún tipo de mejora].
- e) Que está interesado en arrendar el INMUEBLE para su uso propio y de su familia como vivienda.

## III. El FIADOR declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad [NACIONALIDAD] y tener como domicilio para recibir y oír toda clase de notificaciones el ubicado en [CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS].

- b) Ser una persona física, con capacidad económica y jurídica bastante y suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Ser propietario del bien inmueble ubicado en [CALLE O AVENIDA / NÚMERO / COLONIA / DELEGACIÓN / CÓDIGO POSTAL / CIUDAD / PAÍS], registrado en el registro público de la propiedad bajo la escritura número [NÚMERO DE ESCRITURA], emitida por [NOMBRE DEL NOTARIO] titular de la notaría número [NÚMERO DE LA NOTARÍA], en [UBICACIÓN DE LA NOTARÍA], adjunta a este contrato como anexo C; el cual, junto con el resto de su patrimonio, señala como garantía del cabal cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el presente contrato.
- d) Que el bien inmueble que señala como garantía y que ha quedado descrito en el inciso inmediato anterior se encuentra libre de gravámenes y limitaciones en su dominio y al corriente con el pago de todos sus impuestos, derechos, aprovechamientos, contribuciones y pagos de servicios; obligándose a no enajenarlo, traspasarlo, cederlo o comprometerlo con terceros durante el tiempo que dure la relación contractual derivada del presente contrato.
- e) Que es su voluntad constituirse como fiador del ARRENDATARIO en términos del presente contrato.

#### IV. LAS PARTES declaran:

- a) Que en el presente contrato no existe dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- b) Que se reconocen expresa y recíprocamente con la capacidad plena para obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Que siendo voluntad del ARRENDADOR dar la vivienda en arrendamiento y conviniendo al ARRENDATARIO su ocupación con estos fines, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido

suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, que lleva a efecto las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO Y MATERIA DEL CONTRATO.-** Sujeto a los términos acordados en el presente contrato, el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el uso y goce temporal del INMUEBLE, obligándose el ARRENDATARIO a destinar dicho inmueble exclusivamente para uso habitacional.

**SEGUNDA. VIGENCIA.-** El ARRENDADOR y ARRENDATARIO acuerdan que la duración del presente contrato de arrendamiento de vivienda será de [PLAZO NO MENOR A UN AÑO], el cual será forzoso e iniciará su vigencia en el día [FECHA DE INICIO DE CONTRATO] y culminará el día [FECHA DE TÉRMINO DE VIGENCIA DEL CONTRATO].

El ARRENDATARIO, deberá dar a conocer al ARRENDADOR, por escrito y con por lo menos treinta días de anticipación del vencimiento del contrato, su deseo de prorrogar o no el arrendamiento. Reservándose el ARRENDADOR el derecho de aceptar o negar dicha solicitud.

Si la parte ARRENDATARIA no manifiesta su deseo de continuar la ocupación del inmueble, se entenderá su deseo de terminar el presente contrato en la fecha de culminación de vigencia señalada.

En el caso de que el ARRENDATARIO solicite al ARRENDADOR la prórroga mencionada con anterioridad en esta cláusula, y el ARRENDAROR acepte dicha solicitud, el ARRENDADOR y ARRENDATARIO celebrarán un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda.

Las partes acuerdan que a la terminación del presente contrato, el ARRENDATARIO estará obligado a desocupar inmediatamente el inmueble.

**SEGUNDA. RENTA.-** El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR o a quien sus derechos represente por concepto de la renta del INMUEBLE la cantidad de

§[CANTIDAD EN NÚMERO] ([CANTIDAD EN LETRA]), pesos 00/100 MNX), en los siguientes términos:

- a) La renta deberá ser pagada mensualmente por adelantado, dentro de los primeros [CANTIDAD DE DÍAS] días naturales de cada mes. Debiendo cubrirse la renta mensual de manera íntegra, aun cuando no se usare el inmueble el mes completo.
- b) El pago de la renta deberá cubrirse en [DESCRIBIR LA FORMA EN LA CUAL EL ARRENDADOR RECIBIRÁ EL PAGO POR PARTE DEL ARRENDATARIO].
- c) En caso de que el ARRENDATARIO realice el pago en efectivo, el ARRENDADOR se obliga a emitir los recibos por los pagos realizados al ARRENDATARIO.
- d) No podrá en ningún caso el ARRENDATARIO, retener las rentas bajo ningún título judicial, ni extrajudicialmente, debiendo hacer el pago íntegro a más tardar en el plazo que se describe en el inciso a) de esta cláusula, por lo que de no hacerlo en el tiempo, modo y lugar convenidos, pagará la pena convencional del 1% (uno por ciento) diario, sobre el importe de la renta, sin perjuicio de lo que estipula el inciso a).
- e) En caso de que el ARRENDATARIO pague la renta con cheque, y éste no fuere cubierto por el banco emisor, se considerará que el pago de la renta no fue recibido por el ARRENDADOR. Quedando obligado el ARRENDATARIO a cubrir los gastos que dicho ilícito genere, incluyendo el 20 por ciento del cheque, conforme a lo estipulado en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como las comisiones vigentes de la institución bancaria que se trate, sin perjuicio de lo estipulado en el inciso a) y d) de esta cláusula. Reservándose el ARRENDADOR a recibir o no el pago de la renta con cheque, debiendo en todo caso el ARRENDATARIO pagar su importe en moneda de curso legal.
- f) Durante la vigencia del presente contrato, la renta podrá ser actualizada anualmente. Dicha renta actualizada sólo podrá ser exigible al

ARRENDATARIO a partir de que el ARRENDADOR le notifique dicha actualización por escrito con al menos 20 días de anticipación al mes en el que se pretenda comenzar a cobrar la renta actualizada y no podrá actualizarse de nuevo hasta que haya transcurrido un año nuevamente.

- g) El ARRENDATARIO no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el INMUEBLE, en condiciones de higiene y seguridad suficientes y necesarias para ser habitable.
- h) Si el ARRENDADOR recibe la renta en fecha y forma distinta de lo estipulada, o recibe abonos a cuenta de la misma, no se entenderá por novado el contrato, ni en cuanto a los términos ni en cuanto a la fecha y forma de pago.

**TERCERA. ENTREGA, RECEPCIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.-** El ARRENDATARIO acepta recibir el INMUEBLE, en condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser habitable.

Una vez concluido el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO entregará el INMUEBLE al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibió a la celebración del contrato, sin más deterioro que el causado por el uso normal y racional del mismo.

**CUARTA. MODIFICACIONES Y MEJORAS AL INMUEBLE.-** El ARRENDATARIO se obliga a no realizar, sin el consentimiento del ARRENDADOR, ningún tipo de obra que modifique la configuración de la misma, o de sus accesorios, que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, ni perforar paredes y/o techos.

En caso de que el ARRENDATARIO realice modificaciones sin previa autorización, el ARRENDADOR podrá exigirle, sin perjuicio de poder reclamar posteriormente una indemnización por daños y perjuicios, que reponga las cosas al estado previo a las modificaciones efectuadas, sin que el ARRENDATARIO pueda reclamar pago alguno.

Aun existiendo autorización por el ARRENDADOR, el ARRENDATARIO será responsable de los daños que puedan llegar a ocasionarse con las obras que se realicen.

El ARRENDADOR está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar el INMUEBLE en buen estado y cumpla así con las condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser habitable, salvo en el caso de que el deterioro haya sido ocasionado por el uso anormal e irracional del mismo. Siendo el ARRENDATARIO en este último caso responsable de realizar las reparaciones requeridas.

**QUINTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA.-** Al momento de la firma de este contrato, el ARRENDATARIO hace entrega al ARRENDADOR, la cantidad de \$(CANTIDAD EN NÚMERO) (CANTIDAD EN LETRA), pesos 00/100 MNX), por concepto de depósito en garantía, la cual es equivalente a TIEMPO mes(es) de renta.

El ARRENDADOR acuerda no utilizar el depósito en garantía para cubrir el pago de mensualidades vencidas o cualquier otra obligación incumplida por el ARRENDATARIO. Por su parte, el ARRENDATARIO tampoco podrá dejar de pagar las rentas alegando que las mismas quedarán cubiertas por el depósito.

El ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR que se obligue a utilizar el depósito en garantía en un plazo de sesenta días posteriores a que el ARRENDATARIO haya desocupado el INMUEBLE para que haga uso del monto del depósito para aquellos arreglos y deterioros en el INMUEBLE derivados del uso normal por parte del ARRENDATARIO.

En el caso de que el ARRENDADOR no utilice el depósito para el pago de los arreglos y no existiere saldo pendiente por servicios a cargo del ARRENDATARIO o cualquier otro concepto, el ARRENDADOR debe devolver el depósito en garantía al ARRENDATARIO sin interés ni rendimiento financiero alguno.

**SEXTA. SERVICIOS Y CUOTAS.-** El ARRENDATARIO se obliga a cubrir oportunamente el importe de los servicios de energía, agua potable y gas y otras cuotas de mantenimiento aplicables, así como entregar las copias certificadas de los recibos originales liquidados por tales conceptos al ARRENDADOR de manera

bimestral y anualmente los recibos de agua originales. Mientras que podrá optar por contratar y pagar a su conveniencia servicios como televisión de paga, teléfono o internet.

El ARRENDATARIO no podrá en ningún caso cambiar los recibos de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas o cualquier servicio que se encuentre a nombre del ARRENDADOR, hacerlo será causa de rescisión del contrato.

Se entenderá que el costo de los servicios que deberá cubrir el ARRENDATARIO no está incluido en el monto de la renta del INMUEBLE.

Todos los servicios contratados por el ARRENDATARIO deberán ser pagados y cancelados por éste antes de la devolución del inmueble, salvo acuerdo en contrario con el ARRENDADOR.

**SÉPTIMA. ESTACIONAMIENTO.-** El ARRENDADOR no es responsable de los daños que sufra el vehículo del ARRENDATARIO en el estacionamiento ni de la seguridad del mismo o de los objetos que dejen en su interior.

**OCTAVA. USO DE SUELO.-** El ARRENDATARIO y ARRENDADOR firman el presente a sabiendas que el INMUEBLE puede ser usado por el ARRENDATARIO únicamente como casa habitación, quedándole prohibido cambiar su uso. Siendo causa de rescisión del contrato, el incumplimiento de esta cláusula.

El ARRENDADOR queda eximido de cualquier responsabilidad derivada del uso distinto a casa habitación del INMUEBLE.

**NOVENA. CESIÓN DE DERECHOS.-** El ARRENDATARIO no podrá ceder los derechos y obligaciones derivadas de este contrato a un tercero. Tampoco podrá subarrendar todo o en partes el INMUEBLE. La violación de esta cláusula constituye una causa de rescisión del contrato.

El ARRENDADOR podrá ceder los derechos y obligaciones derivadas del contrato mediante notificación por escrito al ARRENDATARIO.



**DÉCIMA. SUSTANCIAS PELIGROSAS.-** El ARRENDATARIO se compromete a no almacenar sustancias peligrosas, ilegales, corrosivas o deletéreas en el INMUEBLE.

**DÉCIMO PRIMERA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LAS PARTES.-** El ARRENDATARIO se compromete a:

a) [AGREGAR TODOS Y CADA UNO DE LOS COMPROMISOS ADICIONALES ADQUIRIDOS POR LAS PARTES COMO CONVIVENCIA CON VECINOS, ASEO Y MANTENIMIENTO DE PASILLOS, FACHADA, ETC.]

b) (...)

c) (...)

EL ARRENDADOR se compromete a:

a) [AGREGAR TODOS Y CADA UNO DE LOS COMPROMISOS ADICIONALES ADQUIRIDOS COMO TIEMPO EN QUE SE ATENDERÁN LAS REPARACIONES DEL INMUEBLE.]

b) (...)

c) (...)

**DÉCIMO SEGUNDA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** En caso de que el ARRENDATARIO pretenda finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo forzoso, deberá pagar una pena convencional de [CANTIDAD] meses de renta, debiendo desocupar INMUEBLE en un plazo de diez días posteriores al pago.

**DÉCIMO TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** El ARRENDATARIO deberá desocupar el INMUEBLE el día del vencimiento del plazo, el no cumplimiento de esta cláusula será motivo del pago de daños y perjuicios generados, además del precio establecido como renta y facultará al ARRENDADOR a demandar jurídicamente la desocupación y entrega del INMUEBLE.

**DÉCIMO CUARTA. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.-** El incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes, otorgará a la otra el derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la rescisión del contrato. Siendo además, causas explícitas de la rescisión las siguientes:

- a) La falsedad en las declaraciones vertidas en este contrato.
- b) Que el ARRENDATARIO dé en subarrendamiento, ceda o traspase total o parcialmente los derechos derivados del contrato.
- c) Que el ARRENDATARIO realice modificaciones en el inmueble sin autorización del ARRENDADOR.
- d) Que el ARRENDATARIO dé un uso distinto al INMUEBLE al declarado en el presente contrato.
- e) El retraso reiterado en el pago de la renta correspondiente.
- f) La falta de ARRENDADOR para realizar reparaciones necesarias para conservar el INMUEBLE en buen estado y cumpla así con las condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser habitable; que hayan sido ocasionadas por el uso anormal e irracional del mismo.
- g) Que el ARRENDATARIO cambie los recibos de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas o cualquier servicio que se encuentre a nombre del ARRENDADOR.
- h) Que el ARRENDATARIO maneje substancias peligrosas o ilegales dentro del inmueble.
- i) Que el FIADOR fallece o transmite o le es embargada la propiedad en garantía y el ARRENDATARIO falle en avisar de inmediato al

ARRENDADOR para que señale un nuevo FIADOR con la capacidad suficiente para obligarse y garantizar el cumplimiento del contrato.

**DÉCIMO QUINTA. ADQUISICIÓN PREFERENTE.-** Si el ARRENDADOR manifiesta su deseo de vender el inmueble, el ARRENDATARIO dispondrá de quince días para dar aviso por escrito al ARRENDADOR su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, por lo que podrá adquirir de manera preferente el inmueble de acuerdo a los términos que tanto el ARRENDADOR y ARRENDATARIO estimen pertinentes.

**DÉCIMO SEXTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.-** El presente contrato puede ser modificado únicamente mediante convenio por escrito entre LAS PARTES.

**DÉCIMO SÉPTIMA. PRIVACIDAD.-** LAS PARTES convienen que el presente contrato es de carácter privado por lo que se abstendrán de hacer público su contenido, así como de divulgar, compartir o hacer mal uso de los datos de LAS PARTES. Sin que esto signifique que no puedan ejercitarse las acciones legales que se deriven del mismo.

**DÉCIMO OCTAVA. ABORGACIÓN DE ACUERDOS ANTERIORES.-** Este contrato y sus anexos constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre LAS PARTES respecto al objeto del mismo y substituye y deja sin efecto cualquier acuerdo previo en relación con el mismo.

**DÉCIMO NOVENA. EL FIADOR.-** El FIADOR enterado del contenido del presente documento y tras leer todas sus partes, lo firma solidariamente, constituyéndose así como el pagador de cada una de las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO en el contrato, renunciando expresamente a sus beneficios de orden y excusión.

El FIADOR concierta ser responsable de las obligaciones del ARRENDATARIO hasta que el ARRENDADOR tenga por recibido el INMUEBLE y/o se haya realizado el pago total de lo adeudado. Teniendo el FIADOR autorización por el ARRENDATARIO para hacer entrega del INMUEBLE cuando éste por ausencia o negligencia no lo haga.

**VIGÉSIMA. ADDENDA.-** Las partes están de acuerdo en que se efectúen addendas al presente contrato las cuales formarán parte integrante del mismo.

**VIGÉSIMA PRIMERA. COMPETENCIA.-** Para la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes se someten a las leyes y tribunales competentes del [ESTADO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE], renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros; o a cualquier fuero en caso que este aplique y sea procedente.

En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación la legislación relativa y aplicable del [ESTADO DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE].

COMO PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS RECOGIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO, CONSTANTE DE [NÚMERO DE HOJAS] FOJAS ÚTILES, LAS PARTES FIRMAN AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS, CON EXCEPCIÓN DE LA ÚLTIMA, QUE SE FIRMA AL CALCE, POR DUPLICADO, Y AUN SOLO EFECTO EN EL LUGAR Y FECHA EXPRESADOS EN EL ENCABEZAMIENTO DE ESTE CONTRATO.

**ARRENDADOR**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE

\_\_\_\_\_  
FIRMA

**ARRENDATARIO**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE

\_\_\_\_\_  
FIRMA

**FIADOR**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE


\_\_\_\_\_  
FIRMA

**Formato de contrato de arrendamiento de vivienda**

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento debe considerarse completa, correcta y/o aplicable para todas las situaciones.

# ANEXO A

(...)



## Formato de contrato de arrendamiento de vivienda

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento debe considerarse completa, correcta y/o aplicable para todas las situaciones.

## **Nota de descargo de responsabilidad:**

La información y/o los documentos que se encuentran disponibles para consulta en este sitio web se proporcionan "tal como están" y no constituyen un sustituto para cualquier tipo de asesoría legal. eBay no actúa como abogado, ni le provee una opinión legal. eBay no realiza ninguna afirmación, promesa o garantía sobre la exactitud, integridad o adecuación de la información o los documentos que se encuentran disponibles en este sitio web.

La información y/o documentos, disponibles en este sitio web, son simples proformas generales de documentos legales comúnmente utilizados, y se publican en este sitio únicamente para fines educativos e informativos. Su uso no tiene la intención de crear, y al efecto no crea, una relación abogado-cliente entre eBay y usted o cualquier otra persona.

Cualquier tipo de asesoría legal debe ser proporcionada por un abogado y debe adaptarse a las circunstancias específicas de cada caso. Por lo tanto, le recomendamos consultar con un abogado antes de utilizar la información y/o documentos disponibles en este sitio web.

---

### **Formato de contrato de arrendamiento de vivienda**

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento debe considerarse completa, correcta y/o aplicable para todas las situaciones.