

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE [EL/LA] C. [NOMBRE DEL ARRENDADOR], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “ARRENDADOR”; POR OTRA PARTE [EL/LA] C. [NOMBRE DEL ARRENDATARIO], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “ARRENDATARIO”; Y [EL/LA] C. [NOMBRE DEL FIADOR], QUIEN EN LO SUCESIVO SERÁ CONOCIDO COMO EL “FIADOR”. A LAS CUALES SE HARÁ REFERENCIA DE MANERA CONJUNTA COMO “LAS PARTES”. TODOS SUJETÁNDOSE 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 el INMUEBLE cuenta [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].

- e) 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 ARRENDATARIO.

## 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 c) 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].

## 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 B; 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 el INMUEBLE 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, 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.

**SEGUNDA. VIGENCIA.-** El ARRENDADOR y ARRENDATARIO acuerdan que la duración del presente contrato de arrendamiento será de [PLAZO], 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]. Debiendo avisar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR por escrito y con [NÚMERO] días de anticipación a su vencimiento, su deseo de continuar con el arrendamiento, reservándose el ARRENDADOR el derecho a aceptar esa renovación. En el caso que dicha renovación sea aceptada, se hará mediante un nuevo contrato siempre y cuando el ARRENDATARIO haya cumplido en tiempo y forma con el pago de todas sus obligaciones.

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

**TERCERA. RENTA.-** Las partes convienen voluntariamente y de común acuerdo que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, por concepto de contraprestación una renta mensual en los siguientes términos:

- a) Por concepto de la renta mensual del INMUEBLE la cantidad de [\$[CANTIDAD EN NÚMERO] ([CANTIDAD EN LETRA], pesos 00/100 MNX), más el impuesto al valor agregado, menos la retención del impuesto sobre la renta y la retención del impuesto al valor agregado.
- b) 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.
- c) El pago de la renta deberá cubrirse en [DESCRIBIR LA FORMA EN LA CUAL EL ARRENDADOR RECIBIRÁ EL PAGO POR PARTE DEL ARRENDATARIO].

- d) 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.
- e) 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 b) 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 b).
- f) 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.
- g) 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.

**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.

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 tendrá la facultad y derecho de decidir cuáles son las mejoras y modificaciones y adaptaciones que el ARRENDATARIO debe retirar a su costa, al desocupar el inmueble y cuáles no, en la inteligencia de que el segundo no podrá exigir al primero pago o indemnización por ninguna de ellas, debiendo entregar el inmueble en las mismas condiciones físicas en que lo recibió salvo el deterioro de su uso normal y las mejoras y las adaptaciones que el ARRENDADOR decida que queden en beneficio del inmueble.

**QUINTA. FORMA DE USO.-** El ARRENDATARIO podrá gozar y disponer del inmueble arrendado en forma ordenada y tranquila no debiendo destinarlo a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, observando las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la legislación aplicable.

Ambas partes convienen en que queda prohibido ejecutar actos que perturben la seguridad o tranquilidad de los vecinos; igualmente, acto u omisión alguna que afecte o comprometa la estabilidad, seguridad, higiene, salubridad o comodidad del inmueble.

**SEXTA. USO DE SUELO.-** El ARRENDATARIO y ARRENDADOR firman el presente a sabiendas que el INMUEBLE puede ser usado por el ARRENDATARIO únicamente como [DESCRIBIR USO QUE SE LE DARÁ AL LOCAL], quedando prohibido al ARRENDATARIO y éste lo acepta expresamente, cambiar el uso referido, salvo autorización escrita del ARRENDADOR.

**SÉPTIMA. 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.

**OCTAVA. 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.

**NOVENA. CESIÓN DE DERECHOS.-** El ARRENDATARIO no podrá subarrendar, todo o en partes, traspasar o ceder sus derechos de inquilino del inmueble en todo o en parte, a cualquier otra persona. La violación de esta cláusula constituye una causa de rescisión del contrato. El incumplimiento de esta cláusula tendrá como consecuencia que el ARRENDATARIO deba pagar al ARRENDADOR la cantidad equivalente al cien por ciento de las rentas correspondientes, al término del arrendamiento a título de pena convencional, siendo nulo el convenio que haya celebrado terceros y además dará lugar a la rescisión de este contrato si el ARRENDADOR así lo desea.

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, inflamables, ilegales, corrosivas o deletéreas en el INMUEBLE. En caso de siniestro el ARRENDATARIO deberá cubrir al ARRENDADOR y los demás vecinos que resulten afectados por los daños y perjuicios que les ocasione.

**DÉCIMO PRIMERA. DAÑOS O FALTANTES.-** El ARRENDADOR no se hace responsable de los daños o faltantes sufridos en bienes muebles o patrimonio del ARRENDATARIO, durante la ocupación o desocupación del inmueble, ni durante el tiempo que dure la estancia en el mismo, ya que el ARRENDATARIO queda a cargo de su seguridad, por lo que desde este momento el ARRENDADOR le autoriza modificar la combinación de cerradura(s) que dan acceso a la localidad arrendada.

**DÉCIMO SEGUNDA. 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 TERCERA. 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.

Si el ARRENDADOR da por concluido el arrendamiento antes de su vencimiento deberá pagar al ARRENDATARIO como pena convencional el importe de un mes de renta, debiendo pedir el inmueble por lo menos con treinta días de anticipación.

**DÉCIMO CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** El ARRENDATARIO deberá desocupar el INMUEBLE el día del vencimiento del plazo, el incumplimiento 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. Si el ARRENDATARIO requiriera de una prórroga, ésta se otorgará siempre y cuando no sea mayor a tres meses y se firme un addendum al contrato de arrendamiento.

Al vencimiento del contrato el ARRENDATARIO se obliga a permitir la inspección del INMUEBLE por el ARRENDADOR con la finalidad de que compruebe que éste se encuentra en buen estado de conservación y haya tenido el mantenimiento adecuado.

Cuando el ARRENDATARIO desee dar por terminado el presente contrato, además de realizar un aviso por escrito, autoriza al ARRENDADOR a poner cédulas visibles y a mostrar el interior del inmueble a las personas que pretendan verlo.

**DÉCIMO QUINTA. 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.

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

**DÉCIMO SEPTIMA. 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 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

## ANEXO A

(...)

## **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 local comercial**

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.



**Formato de contrato de arrendamiento de local comercial**

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.