

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. ARRENDADOR Julian Rosales Gradilla		DOMICILIO Aldama # 6	
ARRENDATARIO Oscar Zamora Mendoza		DOMICILIO Emiliano Zapata #14	
REPRESENTANTE		TEL. PART.	
ARRENDATARIO Local		TEL. NEGOCIO 8 X 15 42	
3. INMUEBLE Local		SUPERFICIE 8 X 15 42	
4. VEHICULOS CHAPAS CLAVES	MOTO-BOMBA	CALENTADOR	W.C.S.
5. RENTA MENSUAL 2,000.00		3. RENTA MENSUAL 31	
1er. SEMESTRE		2do. SEMESTRE	
3. RENTA MENSUAL		PENALIDAD POR DEMORA	
3er. SEMESTRE		% DE LA RENTA MENSUAL	
4. PLAZO 15/07/2012		VENCIMIENTO 15/07/2018	
5. DURACION		CONCEPTO	
7. PLAZO		8. OTROS CARGOS	
9. PLAZO		DOMICILIO PART.	
10. PLAZO		DOMICILIO NEGOCIO Vinos Heroes #7	
11. PLAZO		SCRITURA	
12. PLAZO		LIBRO	
13. PLAZO		INSCRIPCION	
14. GARANTIA OTORGADA POR EL INQUILINO LIQD: CASIMIRO CASTILLO DTB. 18 SOLICITARE TFE DEL ARRENDADOR Y FOTOGRAFAR DEL INMUEBLE RENTADO			

CLÁUSULAS:

PRIMERA. El arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario quien recibe en el renglón No. 5 en buen estado de uso y a su entera satisfacción, los servicios sanitarios al corriente y los objetos detallados en el renglón 2.º. De existir desperfecto o irregularidad en la instalación de los servicios lo hará saber el inquilino al propietario por escrito dentro de los siguientes diez días a la fecha de este contrato.

SEGUNDA. Transcurridos treinta días de ocupación expresamente aceptan los dos otorgantes estar a lo que previenen los artículos 2016, 2017, 2018, 2019, y demás relativos del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, en el sentido de que el inquilino deberá efectuar las reparaciones de todos aquellos catenidos o herrajes y tapa del W.C., destape de cañales, goteras, techos despegados, y en general aquellos que se ocasionen por causas por el uso y que impliquen más molestias que descanso. Por la reparación en elección podrá el propietario ordenar la reparación de los objetos señalados, liquidar el importe de la reparación y exigir el reembolso por parte del inquilino. Las solicitudes de reparación que deban ser atendidas por el propietario deberán ser invariablemente solicitadas por escrito en la oficina del propietario y cesarán ser atendidas dentro de los diez días siguientes.

TERCERA. Al devolver el inmueble al inquilino lo entregará conforme a el inventario y en el mismo buen estado, en que lo recibe, salvo los deterioros provenientes de uso natural y moderado. La instalación eléctrica y de los bienes inmovilizados pertenecen al arrendador.

CUARTA. Pagará el arrendatario al arrendador la suma indicada en el renglón tercero de datos de este contrato precisamente el día primero de cada mes en el domicilio del propietario. A opción de este y previo aviso de treinta días de institución bancaria debiendo devolverse el recibo del propietario fiscalizado dentro de los siguientes diez días. En caso de demora mayor de los cinco días pagará como gastos de cobranza la cantidad por concepto de costas en la parte tercera de datos. En caso de que exceda de quince días, un día más sobre costas inadmisibles a razón del 10% mensual, podrá cambiarse al inquilino, según lo previene el artículo 1875 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco.

QUINTA. El arrendatario no podrá traspasar o subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato y no podrá hacerla venación alguna ni aun con el carácter de mejora sin previo permiso de el arrendador artículos 2009 y 2006 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, y todas aquellas que se indiquen, ya sean útiles, necesarias o de ornato podrá retirarse y si las deja, no tendrá derecho el inquilino para cobrar traspaso o indemnización alguna, para lo cual, renuncia a lo previsto por los artículos 2137, 2138 y 2139 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco. No podrá el inquilino sin autorización por escrito del arrendador colocar objeto o anuncio que modifique el aspecto de la parte exterior, vidriera o marquesina del inmueble arrendado. El color de las cortinas que se instalan visibles a la calle, serán del color aprobado con el arrendador.

SEXTA. El contrato será por el término referido en el renglón No. 4 de la parte de datos de este contrato, mismo que comenzará a surtir sus efectos a partir de la fecha consignada en el mismo renglón; en caso de no haber constancia escrita entre las partes el día del vencimiento del contrato, queda obligado el inquilino a dentro de los treinta días siguientes, para si no lo hiciera el propietario o arrendador no manifestase su inconformidad adicional de seis meses forzoso para ambas partes. Al vencimiento de estos seis meses, si no mediare inconformidad de ninguna de las partes se adoptará este mismo criterio y así sucesivamente por periodos sucesivos de seis meses; no pudiendo considerarse jamás como el término indefinido. Para los años siguientes de ocupación después del vencimiento que trate el renglón No. 4 de la parte de datos pagará el inquilino mensualmente como renta, la última suma pactada convencionalmente, el porcentaje de tanto por ciento de la inflación, el tiempo de nueva vigencia del presente contrato, o sea un _____% adicional. Esta opción se aplicará sucesivamente hasta nuevo contrato de renovación del presente entre las partes. O en su caso se aplicará el mismo criterio, si se demanda rescisión y/o terminación de este contrato.

SEPTIMA. Si el arrendatario da lugar a trámites judiciales, o la intervención de los abogados, aun en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de este contrato, será responsable de los costos judiciales o extrajudiciales que se causen, obligándose a cubrir los honorarios del referido abogado con arreglo a los artículos 2 y 3 del artículo vigente. En todo caso la suma mínima a pagar por el inquilino por la presentación al juicio causado por este será de \$ _____ moneda nacional.

OCTAVA. El arrendatario renuncia expresamente el derecho de preferencia del tanto de que se habla en los artículos 2025 y 2027, del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que el arrendador desee arrendar todo o parte del inmueble o cualquier derecho real o personal sobre si mismo. El arrendatario renuncia expresamente al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco y a los artículos 2048, 2049, 2050 de el mismo Código y no podrá cobrar traspaso o hacer traspaso alguno.

NOVENA. Si la Monarca Nacional sufre una devaluación imprevista mayor del 5%, el propietario del inmueble sustrato en su caso podrá en su caso pagar el inmueble devaluado en un término de 60 días a partir de la notificación del sustrato.

DÉCIMA. El arrendador no se hace responsable de pérdida de depósitos que al arrendatario dijere que le correspondían, ni de los daños y perjuicios que sufran por actos u omisiones de terceros u otros inquilinos.

DÉCIMA PRIMERA. La pasante mencionada en el renglón No. 7 de la parte de datos, que está fijada también a la celebración de este contrato, por el arrendador constituyéndose junta con el arrendatario a la casa deudor directo, universal y solidario y hasta la fecha de suscripción de este contrato, para que el arrendatario se comprometa a pagar los servicios correspondientes aumentados la cuota mensual, esta diferencia será a cargo de la pasante. Si se tiene nueva prueba en el inmueble materia de este contrato, por mejora y sin ella será pagada por el inquilino como lo prevalece el artículo 2024, del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA SEGUNDA. Para garantizar las obligaciones contractuales aquí, entrega el arrendatario al arrendador los documentos o la suma en efectivo a que se refiere el renglón No. 8 de la parte de datos de este contrato. Dicha garantía no podrá ser utilizada sino para el pago de cualquier adeudo que tuvieran que haberse pagado antes del término de este contrato, consumo de agua, gastos de cobro o reparaciones del inmueble que tuvieran que haberse pagado antes del término de este contrato, en cualquier momento ya sea dentro de la ocupación del inmueble o al término de este contrato.

DÉCIMA TERCERA. Si la finca arrendada tiene o fue instalada medidor de agua para el afecto de cobro de cuota sobre la base del consumo por parte de las Autoridades Municipales, por parte del arrendatario, el pago de esta cuota será a cargo del arrendatario. Si el arrendatario no cumple con el pago de esta cuota, el arrendador podrá exigir el pago de la misma y el arrendatario se compromete a pagar la misma. Si el arrendatario no cumple con el pago de esta cuota, el arrendador podrá exigir el pago de la misma y el arrendatario se compromete a pagar la misma.

DÉCIMA CUARTA. Se estipula al término de este contrato en beneficio de ambas partes, pero quedará el pacto de que si el arrendatario no cumple con el pago de la cuota de inmediato, en los casos de Jalisco, así como en todos los casos en los que el 2010 y demás relativos del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, así como el comportamiento del inquilino por cuando nuevos tres de los ocupantes en la finca de que forma parte el inmueble arrendado.

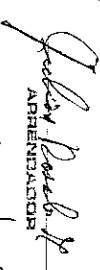
b). El retraso del pago de la renta mayor de treinta días independientemente de la cobertura de interés o no sobre el pago del inmueble en forma immoderada y fuera por exceso o de personas haciendo habilitación en el inmueble, o por deterioro total o parcialmente a fin de que el arrendatario pague de forma inmediata a cargo del arrendatario, o por deterioro total o parcialmente a fin de que el arrendatario pague de forma inmediata a cargo del arrendatario.

d). Si la finca formare parte de centro comercial o fuente dedicada a comercio, la instalación en la finca objeto de este contrato de giro similar o alguno ya establecido en otro lugar de la finca y el primer título o cualquier otro título de duración de este arrendamiento. En caso de no cumplirse los términos legales o de opción de este contrato, el arrendatario se compromete a pagar los gastos amortizados no recuperados que consistieren en una suma que no será menor al importe de los gastos de renta en ningún caso.


DÉCIMA QUINTA. Ambas partes establecen que contrario a lo previsto en el artículo 1988, del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de fallecimiento de alguno de los contratantes, inquilino o propietario, el arrendamiento por terminado el presente contrato de arrendamiento. También el arrendamiento por terminado el presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMA SEXTA. Ambas partes establecen que para el inquilino desocupe el inmueble materia de este arrendamiento con arrendatario el presente contrato, este último pagará el precio total, de acuerdo a la fracción No. 11 del artículo 2024 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, así como en los términos del artículo 2024 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, se establece que si el inquilino no cubre seguro adecuado el tipo de arrendamiento que celebró el arrendador podrá haberlo y cubrirlo en forma inmediata, como título ejecutivo, atento al artículo 2024 del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, a cuyos juicios y tribunales se someten, renunciando por tal efecto al fuero de cualquier otro fuero de competencia judicial, para el caso de que el arrendatario, el impuesto predial, el suministro de agua, cuando se indique el medidor más el correspondiente I.V.A. por cada pago mensual.

DÉCIMA SÉPTIMA.


Pablo Parodi
ARRENDADOR


Oscar Zuleta
ARRENDATARIO


Oscar Zuleta
TESTIGO

FIADOR _____ TESTIGO _____

INVENTARIO

←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←
←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←

