

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebra por una parte el arrendador LIC. JOSE ANTONIO LEAL CORONA Y SRA. CECILIA MULDOON BABLOT por la otra como el arrendatario ALECSA CELAYA, S. DE R.L. DE C.V. del inmueble ubicado en Prol. Blvd. Adolfo López Mateos 1504 la Laja en la ciudad de Celaya, Gto.

Quien (es) se sujeta (n) a las siguientes cláusulas:

1ª.- El arrendatario pagara al arrendador o a quien sus derechos represente la cantidad de \$ 267,857.24 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 24/100 M.N.) mas el impuesto al valor agregado por el arrendamiento mensual de la localidad arriba mencionada, que se cubrirá en moneda nacional con toda puntualidad por meses adelantados, en el domicilio del arrendador de acuerdo con lo que previenen los Art. 24, 27 y Frac. I del C. Civil que comenzaran a contarse desde la fecha en que firma este contrato.

1b.- Cada año se hará una revisión del contrato, en donde el precio estará sujeto a un incremento de acuerdo al INPC.

2ª.- Conviene expresamente el arrendatario en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagara integro aun cuando únicamente ocupe la localidad un solo día; y que, por falta de pago de una sola prestación podrá el arrendador solicitar la desocupación, rescindiéndose del contrato. Conviene asimismo en que en caso de desahucio, como lo ordena el Art. 498 de procedimientos civiles, se le embarguen bienes, muebles u objetos de los que introduce o introduzca en la localidad arrendada y que declara desde hoy, son de su exclusiva propiedad, los que entregara desde luego a la persona que nombra como depositario el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza; en el concepto de que si ya estuvieren embargados podrán reembargarse, obligándose el arrendatario a levantar el primer embargo dentro de ocho días de plazo después de la fecha del requerimiento, los gastos y costos legales correspondientes; en el concepto de que solo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 491 y 492 del repetido ordenamiento, si se ha pagado también la pena convencional. Por otra parte renuncia el arrendatario el beneficio que le otorga el 2º párrafo del artículo 2450 del código civil, señala como domicilio legal la localidad que le alquila, renunciando cualquier otro para los efectos que hubiere lugar y aunque desocupe; y en caso que por cualquier circunstancia se le recibieren al inquilino las rentas en forma distinta a la estipulada, no debe entenderse, renovado este contrato, continuando en todo su vigor cada una de sus cláusulas.

3ª.- Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar el todo a parte de la localidad arrendada, como lo previene el Art. 2480 del código civil y en caso de hacerlo será previo permiso por escrito del arrendador, pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae por este contrato.

4ª.- No podrá hacerse otro uso de la localidad arrendada mas que para **USO COMERCIAL** como lo previene la fracc. III del Art. 2425 del código civil y sometiéndose a lo indicado en la fracc. II del Art. 2489 del citado código.

5ª.- El arrendatario no podrá sin consentimiento expreso del arrendador y por escrito variar la forma de la localidad arrendada, y si lo hace debe establecerla al en que

recibió, al devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicios, (Art. 2441 del c. Civil quedando a beneficio de la finca todas las mejoras que haga el inquilino así como las instalaciones de luz, calefacción y timbres y aquellas que pueden ser aprovechables, renunciando el arrendatario los Art. 2423 y 2424 del código civil.

**6ª.-** El termino del arrendamiento es **EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.**

**7ª.-** Si el termino del arrendatario es forzoso, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio, como lo previene la primera parte del Art. 2484 del C. Civil pero si el arrendatario no desocupa por cualquier causa no se considerara prorrogando el contrato si previamente no hay convenio escrito para este fin entre las dos partes, no obstante lo cual, subsistirá la obligación del pago de rentas hasta no ser devuelta la casa arrendada, en los términos que especifica este contrato, renunciando la parte del Art. 2485, 2486 y 2487 del C. Civil, los timbres que con este motivo se causen serán por cuenta del arrendatario.

**8ª.-** En los casos de contrato voluntario, queda sin efecto la cláusula anterior y cuando el arrendador lo de por terminado lo notificara por escrito al arrendatario que desocupe dentro de 10 días, cuyos términos se contarán desde la fecha del aviso, obligándose el arrendatario a desocupar dentro del termino señalado y en este caso solo pagará la cantidad que estuviere adeudando al entregar la localidad renunciando el plazo de 2 meses prevenido por el Art. 2478 y 2885 del código civil y cuando el arrendatario sea el que notifique al arrendador que desocupe la localidad, pagara el mes integro avisando por escrito 30 días antes de desocupar, estando obligado a poner cedula en las ventanas o balcones y a mostrar el interior de la localidad a las personas que pretendan verla, como lo ordena el Art. 2479 del c. Civil. No se prorrogara este contrato de acuerdo con la segunda parte del Art. 2485 del código civil, si el arrendador desea ocupar para su localidad arrendada, bastando entonces con un ávido escrito con 60 días de anticipación para la desocupación.

**9ª.-** No podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de composturas, ni por reparaciones que el arrendador hiciera, sino que la pagara íntegramente y, en la fecha estipulando llenado además las obligaciones que previenen los arts. 2425, 2426 y 2427 y renunciando los beneficios que le conceden los Art. 2412, 2413, 2414 y 2490 del código civil.

**10ª.-** Si en la casa a que pertenece la localidad objeto de este contrato hay dos o más arrendatarios, queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras y azoteas si no es puramente para tránsito o para el servicio indispensable de la repetida localidad y en este caso se le prohíbe expresamente tener canes u otros animales que molesten a los demás arrendatarios o maltraten la finca.

Por otra parte, el arrendatario se obliga expresamente a que se haga el aseo de la porción interior o exterior que le corresponda a la localidad que ocupa, cumpliendo con el reglamento de la policía y en caso de no haber portero, procurara que el zaguán se cierre a las 22 hrs. Asimismo queda prohibido y estrictamente partir leña dentro de la localidad o en corredores y azoteas.

**11ª.-** Le es expresamente prohibido al arrendatario tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables. Si estableciera una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar toda finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria, como lo previene el Art. 2440 del código civil.

**12ª.-** El arrendatario conviene en que la localidad arrendada la recibe en buen estado, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente, aceptando lo ordenado por el Art. 2444 siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dicha instalación sean necesarias.

13ª.- Si el inquilino estableciera en la localidad alguno de los negocios enumerados en el Art. 491 de la ley de hacienda vigente, quedara obligado a hacer su instalación directa de agua potable y pagara por su cuenta la cuota correspondiente, obligándose solo el arrendador a proporcionar el preciado liquido para usos domésticos; siendo responsable de los adeudos por este concepto.

14ª.- Para seguridad de este contrato, el inquilino entrega la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ que se devolverá al desocupar la localidad siempre que no deba nada de renta y haya cumplido con las condiciones todas de este contrato.

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

El arrendatario declara de acuerdo con el Art. 2442 haber recibido lo siguiente:

Las instalaciones de luz, calefacción y timbres son propiedad de la finca, y todo agregado quedara a beneficio de la misma.

Actualmente consta de:

.....  
.....  
.....  
Pasadores, chapas.....llaves.....vidrios.....pestillos.....

**QUERETARO, QRO. 01 DE ENERO DEL 2016**

ARRENDADOR

LIC. JOSE ANTONIO LEAL CORONA

*Cecilia Muldoon Barlot*  
SRA. CECILIA MULDOON BARLOT

ARRENDATARIO  
(INQUILINO)

ALECSA CELAYA, S DE RL DE CV

*Alecsa Celaya*