

CONTRATO celebrado entre: JAZIEL NAVARRETE PEREZ Y/O MENDIZABAL, S.A. DE C.V. Y/O LIC. JOSE RICARDO MENDIZABAL VIRAMONTES

Que en lo sucesivo se denominará Arrendador.

Y CONSEJO ESTATAL DE POBLACION DE SAN LUIS POTOSI REPR LIC. MARIA TERESA GARCIA SALDANA que en lo sucesivo se denominará Arrendatario.
Por el arrendamiento del inmueble situado en la calle de MIGUEL BARRAGAN No. 515 de esta ciudad, bajo las siguientes Cláusulas;

- 1a.- El arrendatario toma en arrendamiento el inmueble antes referido.
- 2a.- El término del arrendamiento es por UN ANO FORZOSO PARA AMBAS PARTES, DESPUES INDEFINIDO CON INCREMENTOS ANUALES
Y el arrendatario renuncia a los Artículos 2315, 2317, y 2318 del Código Civil. La renuncia al Artículo 2315 que contiene en esta Cláusula es perfectamente válida, puesto que la disposición Legal invocada no se considera de orden público, según interpretación de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, contenida en ejecutoria que aparece en la Página 269 de la 4a. Parte, Tercera Sala del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.
- 3a.- La renta mensual será por la cantidad de \$ 8,000.00 MAS I.V.A. que comenzará a correr desde hoy, Sea cual fuese la fecha en que el inquilino ocupe el inmueble.
- 4a.- El inmueble se destinará exclusivamente para OFICINAS si el arrendatario hace otro uso distinto de él, este será motivo suficiente para obligarlo a que lo desocupe aún cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la Cláusula Segunda de este Contrato.
- 5a.- Como garantía de pago de consumo de energía eléctrica y consumo de agua se dejará un depósito por la cantidad de \$ _____ mismo que se incrementará cada vez que aumente la renta en igual proporción, cuya cantidad sobrante de acuerdo a las deudas que dejare el arrendatario se le entregará al momento de recibir el arrendador el inmueble arrendado a su satisfacción.
- 6a.- Que también comparece e interviene en este Contrato, con renuncia expresa a los beneficios de orden y excusión de que tratan los Artículos 2644, y 2645 del Código Civil, se constituye en fiador de el arrendatario por todas las obligaciones que ha contraído en las presentes Cláusulas, se obliga a que su responsabilidad solidaria durará mientras dure la del arrendatario aunque haya pasado el término legal convencional del arrendamiento. Renuncia igualmente a los Artículos 2650, 2672, 2675, 2676, 2678 y 2679 del Código Civil y por lo mismo no podrá pedir plazo para hacer la excusión, ni quedar libre de responsabilidad, aunque no pueda subrogarse en los derechos del arrendador y aun en el caso de que se conceda prórroga al arrendatario para el pago de las rentas y demás obligaciones. Que el arrendatario contraiga por concepto de este Contrato, así como los pagos de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, veladores, cuotas de condominio aunque no estén a nombre del arrendatario, seguirá obligándose en el pago de las rentas y demás obligaciones hasta que no entregue de conformidad el arrendatario el inmueble, materia de este contrato.
- 7a.- La renta se pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados desde hoy, en esta ciudad y en Moneda Nacional.
- 8a.- El importe de la renta estipulada en el presente Contrato será liquidada por el arrendatario en el domicilio del representante del arrendador, ya que de lo contrario se obliga al arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presente los recibos a su cobro, por lo que en caso de retraso, de acuerdo con la Cláusula Séptima de este Contrato, se cargará al arrendatario un pago extra del 10% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su cumplimiento.
- 9a.- Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que si el arrendatario entregare las llaves a principios o mediados de mes, tendrá que pagar como si desocupara la casa hasta el día último. En ningún caso y por ningún motivo podrá el arrendatario retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretexto de falta de composturas en la finca arrendada, renunciando a los artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.
- 10a.- Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre documento devuelto en los términos del Artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 11a.- El arrendatario al firmar este contrato revisó y recibe el inmueble en buen estado, con todas sus cerraduras, llaves, aldabas, vidrios, chapas, ventanas, sockets, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obliga a devolverlo en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso que haga de dicha finca, observándose lo dispuesto por los Artículos 2271, 2272 y 2273 del Código Civil, obligándose el arrendatario y el fiador a reembolsar al propietario el valor de las cosas que faltaren al terminar el arrendamiento.
- 12a.- Una vez concluido el tiempo forzoso, el arrendatario o su fiador se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien a sus derechos represente para entregar las llaves y recabar sus firmas y la constancia del finiquito correspondiente, autorizando desde este momento el arrendatario a su fiador a hacer estos trámites, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.
- 13a.- Si el arrendatario no hubiere firmado el nuevo Contrato de Arrendamiento, una vez vencido el presente, automáticamente acepta el doble de renta durante el tiempo que trascurra la firma de otro nuevo Contrato o en la cancelación del presente, renunciando al Artículo 2282 del Código Civil.
- 14a.- No podrá el arrendatario hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con ese requisito y sin él, sean de la clase que fuere, no podrá retirarla, a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda parte del Artículo 2270 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio de la finca, sin que por ellas tenga derecho el arrendatario a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta Cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual del inmueble ni a variar la colocación de las puertas y ventanas, pues para hacerlo necesita tener permiso escrito del arrendador.
- 15a.- Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles, energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, que se tengan dentro de la finca a que se refiere este contrato, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del arrendatario, ya que recibe las instalaciones y aparatos, según inventarios, en perfecto estado de funcionamiento y es su obligación mantenerlos en la misma forma, por lo que exime desde ahora de cualquier responsabilidad al propietario y además se hace responsable por daños que pueda ocasionar a la finca o a terceras personas o inmuebles, colindantes, renunciando a los Artículos 2241, 2254 y 2252.
- 16a.- Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o sub-arrendar toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del arrendador.
- 17a.- Queda también expresamente convenido que los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, gas, arreglos al inmueble por el uso del mismo y cuotas de mantenimiento serán pagados por exclusiva cuenta del arrendatario.
- 18a.- El arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los vecinos.
- 19a.- En caso de que el arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar al arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar cuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conforme que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.
- 20a.- El arrendatario se obliga a cuidar de que no se constituya ninguna clase de servidumbre sobre o en la finca arrendada, sin perjuicio de cumplir lo determinado por el Artículo 2248 del Código Civil.
- 21a.- Si el tiempo de arrendamiento fuere por tiempo indefinido, se compromete el arrendatario a liquidar a el arrendador mínimo un año de renta, en caso de que lo ocupe por menos tiempo.
- 22a.- En caso de que por falta de cumplimiento de este Contrato diere lugar el arrendatario a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costas que al propietario originen, aún los de Ejecución.
- 23a.- El arrendatario manifiesta su conformidad para que en caso de desahucio se le embarguen bienes de los que introduzca en la localidad arrendada, declarando desde hoy que son de exclusiva propiedad, mismos que entregará inmediatamente a la persona que nombre como depositaria el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza.
- 24a.- Los contratantes para la ejecución de este Contrato se sujetan a la jurisdicción de los señores jueces de esta ciudad, con renuncia expresa del fuero de su domicilio en los términos del Artículo 151 del Código de procedimientos; y conviene además que en todo lo que no este determinado en este Contrato se regirán por las disposiciones relativas al Título VI del Libro del Código Civil.
- 25a.- Conviene las partes contratantes que en caso de incumplimiento del Clausulado del presente contrato, el arrendador podrá exigir independientemente una pena convencional equivalente a cinco meses de renta.
- 26a.- Se obliga y se compromete el arrendatario, a tomar un seguro de incendio y daños terceros a favor de el arrendador, por el inmueble arrendado, por la suma de cien veces el valor de la renta mensual, y este será renovado cada año por el valor de la renta mensual que se este pagando en este momento, igualmente a cien veces su valor. De igual forma se obliga al arrendatario a asegurar contra robo e incendio los muebles, valores, u objetos que tuviere en el inmueble arrendado.
- 27a.- Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las Cláusulas del presente Contrato, mismo que lo firman de conformidad y declaran expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar el presente Contrato, tuvieron a la vista los Códigos Legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los Artículos mencionados. Declaran las partes que firman el presente Contrato, con su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro.
- 28a.- Si el arrendamiento no fuera para habitación y fuera otro giro, será responsabilidad del arrendatario el obtener los permisos necesarios por las autoridades competentes, sin perjuicio de las acciones que el arrendador pueda hacer valer.

SAN LUIS POTOSI, S.L.P. _____ 10. DE FEBRERO DE 2010

EL ARRENDATARIO

EL FIADOR

EL ARRENDADOR