

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la capilla del refugio, municipio de Ixtlahuacán de los membrillos, Jalisco, a los 01 días del mes de **DICIEMBRE** del **2019** (DOS MIL DIESCINUEVE), comparecieron por una parte el **SR. RAFAEL CORTEZ HERNANDEZ** con domicilio en calle Hidalgo No. 211 B teléfono 3335028909, quien se denominará en lo sucesivo indistintamente como el ARRENDADOR o el PROPIETARIO; por otra parte, **EL SEÑOR LIC. ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA**, DIRECTOR GENERAL Y representante legal del SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO (SAMAPA) del municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal. Con el número telefónico, 3334007140, con domicilio en la calle Hidalgo 115 colonia Centro CP 45850 de esta misma población, quién se denominará indistintamente el ARRENDATARIO o INQUILINO; y por último, **EL SEÑOR JESUS ALEJANDRO FLORES BERNARDO**, con domicilio en **LA CALLE ALLENDE 111 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS**, Jalisco, quien participa en su carácter de deudor solidario como AVAL y FIADOR del INQUILINO, a favor del ARRENDADOR, quién será denominada en lo sucesivo como el FIADOR o AVAL; personas que en conjunto se denominarán las PARTES, todos mexicanos, mayores de edad, casados, hábiles y capaces para contratar y obligarse, manifiestan ser su voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento, respecto del inmueble adelante descrito, mismo que sujetan al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

### ANTECEDENTES

El ARRENDADOR es legítimo propietario de la finca marcada con el numero **213 A**, ubicada en la calle **Hidalgo en la capilla del Refugio** Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, bien que en lo sucesivo se denominará indistintamente como el INMUEBLE; mismo que se encuentra sin limitación de dominio alguna, al corriente del pago del impuesto predial, servicio de suministro de agua potable y alcantarillado (SAMAPA), del suministro de energía eléctrica (CFE) misma que al momento de rentarla correrá por cuenta del arrendatario mientras la rente, así como del servicio telefónico correspondiente a la línea **NO HAY LINEA TELEFONICA**, instalada en el INMUEBLE, que conjuntamente se entrega en arrendamiento con el INMUEBLE.

### DECLARACIONES

I.- Declara el ARRENDADOR ser su deseo arrendar a favor del INQUILINO, el INMUEBLE de su propiedad, descrito en el antecedente anterior, por el término y bajo las condiciones estipuladas en este instrumento.

II.- Declara el ARRENDATARIO que comparece a la celebración del presente contrato, por su propio derecho, y ser su deseo arrendarlo para destinarlo a CASA HABITACIÓN, bajo las condiciones aceptadas en el presente contrato.

III. - Declara el FIADOR, que puede obligarse como fiador, en los términos aquí estipulados, y declara ser propietario de LA CASA EN LA CALLE ALLENDE #111 IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS JALISCO, de la que anexa copia del pago de predial número de recibo oficial en Guadalajara, Jalisco.

IV.- Declara el FIADOR ser su deseo participar en este contrato, en su carácter de deudor solidario del ARRENDATARIO, asumiendo obligaciones de AVAL, FIADOR y DEUDOR SOLIDARIO de todas y cada una de las obligaciones del ARRENDATARIO, estipuladas en el presente documento, a favor del ARRENDADOR y PROPIETARIO del INMUEBLE.

V.- Derivado de lo anterior, declaran las PARTES ser su deseo celebrar el presente contrato de arrendamiento respecto del INMUEBLE descrito con anterioridad, sujetándose a lo estipulado en este instrumento, aceptando las siguientes:

## CLAUSULAS

**PRIMERA.-** El ARRENDADOR en este acto entrega en arrendamiento el INMUEBLE de su propiedad, conjuntamente con la línea telefónica número (33) NO HAY LINEA TELEFONICA, en arrendamiento al ARRENDATARIO, quién lo recibe en buen estado y a su entera satisfacción, con los servicios y accesorios referidos más adelante; consistente en la **FINCA** marcada con el 213A ubicada en la CALLE Hidalgo en LA CAPILLA DEL REFUGIO EN Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que será destinado única y exclusivamente a **CASA HABITACION**.

**SEGUNDA.** - Las PARTES pactan de común acuerdo que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR por concepto de **renta mensual**, por el uso o goce temporal del INMUEBLE, durante la vigencia de este contrato, la cantidad de **\$1500 M.N. (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que deberá liquidarse por mensualidades adelantadas a más tardar los **días 05 (CINCO)** de cada mes.

El pago deberá hacerse en efectivo en el domicilio del ARRENDADOR, citado en este contrato, o mediante depósito en la CUENTA BANCARIA que indique el ARRENDADOR al INQUILINO, a nombre del SR RAFAEL CORTES HERNANDEZ. Entendiéndose que cualquier pago con cheque se recibe salvo buen cobro. La ficha de depósito o el comprobante que expida el Banco, será suficiente para acreditar el pago de la renta por la mensualidad e importe que corresponda, haciendo las veces de recibo provisional, cuyo definitivo será entregado por el ARRENDADOR al INQUILINO cuando éste le exhiba el original.

En caso de incurrir en mora, el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el 3 % tres por ciento de interés moratorio mensual por todo el tiempo que dure insoluto el pago, según lo previene el numeral 1975 del Código Civil vigente en

el Estado de Jalisco, interés que también aplicará a cualquier incumplimiento a cargo del ARRENDATARIO contabilizado a partir del día que sea exigible el pago y hasta el día que sea totalmente cubierto el importe correspondiente.

**TERCERA.-** Las PARTES establecen de común acuerdo que el **PLAZO** o duración de este contrato será de **UN AÑO** , comenzando a surtir sus efectos el **01 (UNO) de DICIEMBRE DEL 2019** dos mil diecinueve, concluyendo precisamente el **01 (UNO) de DICIEMBRE del 2020** dos mil veinte, día en que el ARRENDATARIO se obliga a devolver al ARRENDADOR la posesión material y jurídica del INMUEBLE totalmente desocupado, en el mismo buen estado que lo recibe, conjuntamente la línea telefónica antes descrita, accesorios, frutos, accesiones (inventario) y mejoras. Vencido el plazo del arrendamiento no se entenderá prorrogado verbalmente ni por escrito, salvo que exista otro contrato escrito fielmente firmado por las partes, que dejará sin efectos este instrumento.

**CUARTA.-** Convienen expresamente las PARTES, conjuntamente con el FIADOR, que si el ARRENDATARIO no desocupa voluntariamente el INMUEBLE después de dos meses de concluido el contrato, ni lo entrega al ARRENDADOR al vencimiento del mismo más los dos meses de plazo para desalojarlo, no es suscrito otro contrato, permaneciendo en posesión del mismo, pagarán indistintamente el FIADOR o el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, a partir del vencimiento más los dos meses para desalojarlo, el doble (200 % doscientos por ciento del importe actual) de la renta establecida en la cláusula segunda de este contrato, hasta que el INMUEBLE fuere entregado y desocupado judicial o extrajudicialmente, sin que lo anterior, se entienda como prórroga o novación de este contrato.

Cabe mencionar que el arrendatario podrá rescindir del contrato de arrendamiento cuando así lo disponga y el arrendador le dará dos meses de plazo para desocuparlo y entregarlo después del vencimiento del mismo sin cargo alguno.

**QUINTA. -** Será por cuenta del ARRENDATARIO llevar a cabo las reparaciones menores al INMUEBLE, entendiéndose como tales: el mantener en buen estado físico sus instalaciones y servicios, así como reponer los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sean imputables; sometiéndose los otorgantes a lo prevenido por los artículos 2016, 2017, 2018, 2019 y demás relativos del Nuevo Código Civil del Estado de Jalisco. Consecuentemente deberá efectuar y correrán por su cuenta todo tipo de reparaciones, arreglos y composturas que para el buen servicio requieran las cañerías, llaves de agua, sumideros y sanitarios, desportilladuras del enjarre, vidrios rotos, chapas, puertas, ventanas, pisos, azulejos, tuberías o desagües, calentador, muebles de cocina, instalaciones de gas, cortos circuitos en la instalación eléctrica, existentes en el INMUEBLE, así como todas las reparaciones que amerite la finca arrendada derivados por el uso dado por el INQUILINO, sus familiares, dependientes, ocupantes, terceros o personas que lo frecuenten, renunciando a los artículos 2025, 2026, 2027 y demás relativos del Código Civil citado.

**SEXTA.-** Queda estrictamente prohibido al ARRENDATARIO subarrendar, traspasar, o ceder en cualquier forma el uso o goce temporal del INMUEBLE, sea todo o en parte, así como realizar instalaciones o adaptaciones al INMUEBLE sin contar con el previo consentimiento escrito del ARRENDADOR, por lo que nunca se entenderá aceptación tácita de esas circunstancias; en caso que el ARRENDATARIO incumpla esta disposición, será causa inmediata de rescisión del presente contrato, sin perjuicio a la aplicación de las demás sanciones a que se hará acreedor, renunciando el ARRENDATARIO a los artículos 2003, al 2139 y demás relativos de la Legislación multicitada.

**SEPTIMA.** - Queda estrictamente prohibido al ARRENDATARIO hacer variación alguna al INMUEBLE, aun con el carácter de mejora, sin el previo consentimiento escrito del ARRENDADOR. Estableciendo las PARTES que todas las mejoras que el INQUILINO realice al INMUEBLE, ya sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán en beneficio del bien, en los términos del artículo 917, 918, 924, 926, 927 del Código Civil para el Estado de Jalisco, renunciando expresamente el INQUILINO a cualquier indemnización por esas mejoras o reparaciones y a lo dispuesto por los artículos 2003, 2004, 2137, 2138, 2139 y demás relativos de la Ley Sustantiva Civil para el Estado.

**OCTAVA.-** Manifiesta el ARRENDATARIO que conoce el valor fiscal y comercial del INMUEBLE y que paga la cantidad estipulada en éste contrato por ser la convenida y por estimar ser justo el precio fijado, por lo que firma este contrato a su entera conformidad y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 8 y 9 del Código Civil para el Estado, por lo que renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 2041 y demás relativos de la misma compilación legal, extendiendo su conformidad a los demás conceptos e importes aquí estipulados.

**NOVENA.-** A la celebración del presente contrato, asiste solidariamente **EL SEÑOR JESUS ALEJANDRO FLORES BERNARDO**, quién se obliga a favor del ARRENDADOR como AVAL y FIADOR del ARRENDATARIO por el pago y cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el presente documento, o derivados del mismo, renunciando expresamente a los beneficios de orden, exclusión y división a que se refieren los artículos 2401, 2407 y demás relativos de la Legislación Código Civil varias veces citada y conforme al 2143 último párrafo del referido ordenamiento legal, obligación que permanecerá desde el día de firma de este contrato y hasta el día que se devuelva material y jurídicamente el INMUEBLE totalmente desocupado y se hayan cubierto todas las prestaciones y obligaciones aquí estipuladas, así como de sus accesorios y consecuencias legales, renunciando el FIADOR de igual forma a lo contenido en los numerales 2775 al 2779 de la Ley Subjetiva del Estado.

**DECIMA.** - El FIADOR garantiza su solvencia y cumplimiento a los términos del presente contrato, con la finca propiedad de su representada, señalada en los antecedentes de este instrumento.

**DECIMA PRIMERA.** - Las PARTES de común acuerdo establecen que serán causales de rescisión del presente contrato, el incumplimiento del ARRENDATARIO a una o más de las obligaciones contraídas en este libelo, así como a cualquiera de las enumeradas en la Ley de la materia aplicable en el Estado, así como no cambiar el uso o destino del inmueble ni subarrendar el mismo.

**DECIMA SEGUNDA.** - Las PARTES de común acuerdo establecen que, si el ARRENDATARIO da motivo a la rescisión del presente contrato por dejar de cubrir un mes de renta o más, cubrirá al ARRENDADOR como pena convencional, el importe de tres meses de renta, por concepto de pena convencional; lo anterior sin perjuicio de la obligación de liquidar íntegramente la renta diaria señalada en la Cláusula Cuarta de este contrato, si vencido el contrato más dos meses no ha desocupado ni entregado el INMUEBLE. De continuar vigente el contrato, la aplicación de la pena convencional será independiente al pago que deberá continuar realizando el INQUILINO de la renta ordinaria establecida en la Cláusula Segunda del presente documento. Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones que se haga acreedor el INQUILINO y sean determinadas en su oportunidad.

**DECIMA TERCERA.** - Para el caso de aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato, las PARTES señalan como domicilio para recibir notificaciones, los siguientes:

**ARRENDADOR.** - Calle Hidalgo No. 211 B la capilla jalisco municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.

**ARRENDATARIO.** - numero 213 A, ubicada en la calle Hidalgo de la capilla del Carmen Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

**FIADOR.** - la calle Allende 111 Ixtlahuacán de los membrillos, Jalisco.

Entretanto no exista constancia por escrito debidamente firmada por las PARTES, comunicando nuevo domicilio, se entenderá como único domicilio para recibir toda clase de notificaciones el antes señalado.

**DECIMA CUARTA.**- Será por cuenta del ARRENDATARIO el pago de los servicios de mantenimiento, energía eléctrica, gas, agua, teléfono y los demás servicios que consuma, sus dependientes u ocupantes del INMUEBLE, obligándose a entregar al ARRENDADOR los documentos con que acredite el pago total de dichos servicios, realizados hasta el día que desocupe y regrese el INMUEBLE al ARRENDADOR, debiendo entregar los finiquitos expedidos por las dependencias correspondientes, con que acredite no existir adeudo alguno.

**DECIMA QUINTA.** - En caso que el ARRENDATARIO diere lugar a trámites judiciales o extrajudiciales, por falta o incumplimiento a sus obligaciones aquí contenidas y en la ley de la materia, será responsable de los gastos, costas y honorarios que se generen, obligándose a pagar al ARRENDADOR el importe de tres meses de renta, por cada año que dure el pleito o incumplimiento.

**DECIMA SEXTA.** - Este contrato deja sin efectos cualquier otro celebrado con anterioridad entre las PARTES, por lo que en ningún momento se entenderá como novación o prórroga de anteriores, es un documento totalmente autónomo, ajeno e independiente a cualquier acuerdo celebrado con fecha anterior a este instrumento.

**DECIMA SEPTIMA.** - El ARRENDATARIO recibe el inmueble en buenas condiciones, recién pintado, libre de cualquier desperfecto, en buen funcionamiento sus accesorios (inventariados), por lo que se obliga a reintegrarlo en las mismas condiciones.

**DECIMA OCTAVA.-** Las PARTES establecen que para la interpretación, aplicación y cumplimiento del presente contrato, se someten expresamente a la Legislación Civil del Estado de Jalisco vigente a la celebración de este documento; así como a la Jurisdicción y Competencia de los Jueces y Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco con sede en la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de domicilio les pudiese corresponder en el presente o futuro, o por cualquier otra causa.

**DECIMA NOVENA.** - Las PARTES están de acuerdo con el inventario descrito en el documento adjunto, que es parte integrante de este contrato, referente a los accesorios que se entregan conjuntamente con el INMUEBLE y le son parte integrante. Lo recibe de conformidad el ARRENDATARIO por encontrarse en buen estado físico y en funcionamiento, obligándose a regresarlo en las mismas condiciones al vencimiento del contrato, conjuntamente con el INMUEBLE totalmente desocupado.

**VIGÉSIMA.** - Las PARTES de común acuerdo establecen que podrán dar por vencido anticipadamente el presente contrato, previo aviso dado por la otra parte en forma indubitable con anticipación de tres meses.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** - Cualquier modificación o acuerdo que se celebre entre las PARTES respecto a los términos, condiciones y contenido del presente contrato, deberá constar por escrito y firmado fielmente por la PARTES, por lo que todo pacto en contrario que no conste por escrito, será nulo de pleno derecho y no surtirá efecto legal alguno.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** - Convienen las PARTES que el ARREDANDOR podrá verificar periódicamente el INMUEBLE a fin de cerciorarse que se le está dando el uso y destino contratados, así como un trato decoroso; para tal efecto el ARRENDATARIO le permitirá el acceso, siempre y cuando sea solicitado con cinco días naturales de anticipación.

**VIGÉSIMA TERCERA.** - En caso que las PARTES por mutuo acuerdo deseen continuar con el arrendamiento, una vez vencido el plazo estipulado en este documento, el importe de la renta podrá o no incrementarse anualmente, aplicando el supuesto que resulte mayor de los siguientes conceptos:

a). - Incremento en la misma proporción que se devalúe la moneda nacional (peso), en paridad cambiaria frente al dólar norteamericano. Tomando como base inicial el que rige al día de firma de este contrato.

b). - Incremento sobre la base de la inflación anual en la República Mexicana, determinado por el Banco de México, más 6 seis puntos adicionales.

c). - Incremento sobre la base del salario mínimo general que rija en la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco, más 6 seis puntos adicionales.

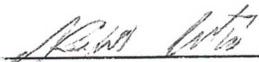
Incremento que aplicará independientemente del valor comercial o fiscal del INMUEBLE o de cualquier otro factor análogo y que las PARTES aceptan aplique el que resulte mayor de los señalados con anterioridad.

**VIGÉSIMA CUARTA.** - Las PARTES manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan, que pudiese invalidar el presente documento, por lo que, al firmarlo, aceptan incondicionalmente sus términos y contenido, enterados de su alcance y consecuencias legales.

**VIGÉSIMA QUINTA.** - El presente instrumento constituye el acuerdo formal entre las PARTES, en relación con el objeto del mismo y deja sin efectos cualquier otra negociación, oral o escrita, anterior a la fecha de firma de este instrumento.

**VIGESIMA SEXTA.**- El ARRENDATARIO al momento de la firma del presente contrato entrega al ARRENDADOR la cantidad de \$ 1500 M. N. ( MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de **DEPÓSITO** para garantizar el pago de los servicios que se obliga a cubrir y los posibles daños y/o perjuicios que pudiese sufrir el INMUEBLE, sin perjuicio de pagar cantidad mayor que resulte, en caso de que el daño u obligación insoluta sea superior al importe depositado; estableciendo las PARTES que este depósito no generará interés alguno, por no ser préstamo y será devuelto al ARRENDATARIO el mismo día que entregue el INMUEBLE totalmente desocupado, siempre y cuando no exista adeudo a su cargo por incumplimiento a los conceptos establecidos en este contrato, ni daños o deterioro al INMUEBLE.

Leído que fue este instrumento por las PARTES, enterados de su contenido, alcance y consecuencias legales, se manifiestan conformes con su contenido en virtud de no existir dolo, lesión o mala fe, ser justos los precios y valores aquí establecidos, no ser contrario a la moral, derecho o buenas costumbres, firmando al calce en señal de aceptación incondicional, sometiéndose a todos sus términos y contenido, en la población de la capilla jalisco municipio de Ixtlahuacán de los membrillos, Jal, el **01 (UNO) DE DICIEMBRE DEL 2019**. (Dos mil diecinueve).



---

**RAFAEL CORTES HERNANDEZ**

Arrendador



---

**LIC. ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA**

Arrendatario



---

**JESUS ALEJANDRO FLORES BERNARDO**

Fiador, Aval y Deudor Solidario.