

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

El presente contrato de arrendamiento de local comercial se celebra en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

En el presente contrato figurarán tres partes. Por una parte, celebra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como el “arrendador” representada legalmente por \_\_\_\_\_. Domiciliada en \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_ y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Por otra parte, se encuentra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como el “arrendatario” representada legalmente por \_\_\_\_\_. Domiciliada en \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_ y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Por último, se encuentra el/ la C. \_\_\_\_\_, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como el “fiador” representada legalmente por \_\_\_\_\_. Domiciliada en \_\_\_\_\_ con número de identificación \_\_\_\_\_ y nacionalidad \_\_\_\_\_.

Además, se hará referencia a ellos de manera conjunta como “las partes”, las cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

## DECLARACIONES

### I. EL ARRENDADOR declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_\_ y tener como domicilio para recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: (CALLE O AVENIDA/ NÚMERO/ COLONIA/ DELEGACIÓN/ CÓDIGO POSTAL/ CIUDAD/ PAÍS).

Formato de contrato de arrendamiento de local comercial

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento reemplaza la figura de un notario público, asesor inmobiliario o abogado especialista en alquiler. Para más información sobre la ley vigente de tu estado solicitar la ayuda de un profesional.

- b) Tener la capacidad legal y jurídica para celebrar y obligarse en los términos del presente contrato.
- 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).
- d) 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 ARRENDADOR.
- e) Que el INMUEBLE cumple con todos los requisitos y condiciones para ser utilizado con todos los servicios adecuados de luz, agua y drenaje; (CON o SIN SERVICIOS: SIN MUEBLES. O EN EL CASO DE TENER BIENES MUEBLES): con el mobiliario señalado en el inventario.

## II. El ARRENDATARIO declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_\_ y tener como domicilio para recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: (CALLE O AVENIDA/ NÚMERO/ COLONIA/ DELEGACIÓN/ CÓDIGO POSTAL/ CIUDAD/ PAÍS).
- b) Tener la capacidad legal y jurídica para celebrar y obligarse en los términos del presente contrato.
- 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) Que está interesado en arrendar el INMUEBLE solo para uso comercial.

## III. El FIADOR declara:

- a) Ser mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_\_ y tener como domicilio para recibir 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 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; 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 en 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 la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- b) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración de este contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en el presente acuerdo.
- c) Que siendo voluntad del ARRENDADOR dar la vivienda 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 DE LOCAL COMERCIAL, 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, obligándose el ARRENDATARIO a destinar dicho inmueble exclusivamente para uso comercial.

#### **Segunda. RENTA.**

El arrendador y el arrendatario acuerdan que el bien quedará en arrendamiento por la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos, moneda nacional), más el impuesto al valor agregado, menos la retención del impuesto sobre la renta y la retención del inmueble al valor agregado, así como a los siguientes términos y plazos:

- a) El pago de la renta será pagada mensualmente por adelantado, debiendo cubrirse íntegra la renta mensual, aún cuando no se usare el inmueble el mes completo.
- b) El pago de la renta se cubrirá en su totalidad dentro de los primeros \_\_\_\_\_ días naturales de cada mes.
- c) El pago de la renta deberá cubrirse en (DESCRIBIR LUGAR) o en su caso a través de transferencia bancaria al número de cuenta \_\_\_\_\_ con Clave \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.
- 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) Será causa de rescisión de este contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna, el hecho de que se pague extemporáneamente la renta, o de que ésta no sea cubierta.
- f) 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).
- g) 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 b) y e) 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.
- h) 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.

### **Tercera. DEPÓSITO DE GARANTÍA.**

A la fecha de firma del presente contrato, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR por concepto de depósito en garantía la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ Pesos, Moneda Nacional), equivalente a \_\_\_\_\_ mes(es) de renta. En caso de variación en el monto de la renta, este depósito se ajustará dentro de los cinco días siguientes, para que siempre corresponda a \_\_\_\_\_ mes(es) de la renta en vigor.

Las partes acuerdan que el ARRENDADOR no aplicará el depósito al pago de cualquier mensualidad vencida, o al pago de cualquier otra obligación incumplida por el ARRENDATARIO ya que dicho depósito no podrá utilizarse para compensar la falta de pago

de los anteriores conceptos. Tampoco podrá el ARRENDATARIO dejar de pagar rentas, basado en que las mismas quedarán cubiertas con el mencionado 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.

Transcurrido este plazo, el ARRENDADOR devolverá al ARRENDATARIO el mencionado depósito sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando éste no se utilizase en arreglar deterioros en el inmueble no causados por su uso normal o no existiere ningún saldo pendiente por servicios a cargo del ARRENDATARIO o por cualquier otro concepto.

#### **Cuarta. VIGENCIA.**

El contrato de arrendamiento de local comercial tendrá una duración de \_\_\_\_\_. Misma que dará inicio a partir del día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ y finalizará el día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

El ARRENDATARIO, deberá dar a conocer al ARRENDADOR, por escrito y con por lo menos \_\_\_ días de anticipación del vencimiento del contrato, su deseo de prorrogar o no el arrendamiento. Reservándose el ARRENDADOR el derecho de aceptar o negar dicha solicitud.

Si la parte ARRENDATARIA no manifiesta su deseo de continuar la ocupación del inmueble, se entenderá su deseo de terminar el presente contrato en la fecha de culminación de vigencia señalada anteriormente.

En el caso de que el ARRENDATARIO solicite al ARRENDADOR la prórroga mencionada con anterioridad en esta cláusula, y el ARRENDADOR acepte dicha solicitud, el ARRENDADOR y ARRENDATARIO celebrarán un nuevo contrato de arrendamiento con fiador.

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

#### **Quinta. 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), quedándole prohibido cambiar su uso, salvo autorización escrita del ARRENDADOR.

Siendo causa de rescisión del contrato, el incumplimiento de esta cláusula. El ARRENDADOR queda eximido de cualquier responsabilidad derivada del uso distinto del INMUEBLE.

## **Sexta. 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 de televisión de paga, teléfono e internet.

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.

El ARRENDATARIO no podrá cambiar ningún servicio público a su nombre, hacerlo será causa de rescisión del contrato.

## **Séptima. 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, que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, ni perforar paredes y/o techos.

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.

## **Octava. CESIÓN DE DERECHOS.**

El ARRENDATARIO no podrá ceder los derechos y obligaciones derivadas de este contrato a un tercero. Tampoco podrá subarrendar todo o en partes el INMUEBLE. 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.

### **Novena. SUSTANCIAS PELIGROSAS.**

El ARRENDATARIO se compromete a no almacenar sustancias peligrosas, ilegales, corrosivas o deletéreas en el INMUEBLE.

En caso de siniestro, el ARRENDATARIO deberá cubrir al ARRENDADOR y a los terceros que resulten afectados los daños y perjuicios que les ocasione.

### **Décima. 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 primera. TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

En caso de que el ARRENDATARIO pretenda finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo forzoso, deberá pagar una pena convencional de \_\_\_\_\_ 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 segunda. 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 en la legislación aplicable por estado.

El FIADOR conviene en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que el ARRENDADOR se dé por recibido del inmueble y/o del pago total de lo adeudado a su entera satisfacción. Teniendo el FIADOR autorización por el ARRENDATARIO para hacer entrega del INMUEBLE cuando éste por ausencia o negligencia no lo haga.



Si durante la vigencia del presente contrato el FIADOR fallece, transmite la propiedad o le es embargado el inmueble que ha señalado como base de su garantía, el ARRENDATARIO deberá avisar de inmediato al ARRENDADOR y señalar nuevo fiador que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para garantizar el cumplimiento de este contrato, ya que en caso contrario el ARRENDADOR podrá rescindir este contrato sin necesidad de intervención judicial.

### **Décimo tercera. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

La falsedad en las declaraciones vertidas en este contrato y/o el incumplimiento de las partes a cualquiera de sus obligaciones será motivo de su rescisión, sin necesidad de intervención judicial alguna, quedando la parte que incumplió obligada a pagar los daños y perjuicios causados a la otra parte. Siendo, además, causas explícitas de la rescisión las siguientes:

- a) Que el ARRENDATARIO dé en subarrendamiento, ceda o traspase total o parcialmente los derechos derivados del contrato.
- b) Que el ARRENDATARIO realice modificaciones en el local sin autorización del ARRENDADOR.
- c) Que el ARRENDATARIO dé un uso distinto al INMUEBLE al declarado en el presente contrato.
- d) El retraso reiterado en el pago de la renta correspondiente.
- e) Que el ARRENDATARIO cambie los recibos de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas o cualquier servicio que se encuentre a nombre del ARRENDADOR.
- f) Que el ARRENDATARIO maneje sustancias peligrosas o ilegales dentro del INMUEBLE.
- g) Que el FIADOR fallece o transmite o le es embargada la propiedad en garantía y el ARRENDATARIO falle en avisar de inmediato al ARRENDADOR para que señale un nuevo FIADOR con la capacidad suficiente para obligarse y garantizar el cumplimiento del contrato.

### **Décimo cuarta. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

El ARRENDATARIO deberá desocupar el INMUEBLE el día del vencimiento del plazo, el no cumplimiento 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.

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. ADQUISICIÓN PREFERENTE.**

Si el ARRENDADOR manifiesta su deseo de vender el inmueble, el ARRENDATARIO dispondrá de quince días para dar aviso por escrito al ARRENDADOR su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, por lo que podrá adquirir de manera preferente el inmueble de acuerdo a los términos que tanto el ARRENDADOR y ARRENDATARIO estimen pertinentes.

#### **Décimo sexta. 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 séptima. ADDENDA.**

Las partes están de acuerdo en que se efectúen addendas al presente contrato las cuales formarán parte integrante del mismo.

#### **Décimo octava. ACUERDO TOTAL.**

Este contrato y todos sus ANEXOS constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto al objeto del mismo, sustituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con el mismo.

#### **Décimo novena. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES.**

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).

**Vigésima.** El presente contrato entra en vigor a partir de la fecha en que se firma en cada una de sus hojas al margen, con excepción de la última, que se firma al calce, por duplicado para hacerle entrega a todas LAS PARTES.

---

Nombre completo y firma

**ARRENDADOR**

---

Nombre completo y firma

**ARRENDATARIO**

---

Nombre completo y firma

**FIADOR**

---

Formato de contrato de arrendamiento de local comercial

La información presentada en este documento es únicamente de carácter informativo y en ningún momento reemplaza la figura de un notario público, asesor inmobiliario o abogado especialista en alquiler. Para más información sobre la ley vigente de tu estado solicitar la ayuda de un profesional.