

Contrato de arrendamiento de terreno

El presente contrato de arrendamiento de terreno se celebra en _____ a los _____ días del mes _____ del año _____.

En el presente contrato figurarán dos partes. Por una parte, celebra el/ la C. _____, como persona (física o moral) a quien en adelante se le conocerá como el “arrendador”. Quien se identifica con _____ 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”. Quien se identifica con _____ 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).
- b) Reconocer la capacidad legal y jurídica para celebrar y obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Que es propietario del terreno, que en lo sucesivo será conocido como la “PROPIEDAD”, 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). El cual consta de _____ metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias se establecen en la escritura adjunta a este contrato, como ANEXO número 1.

- d) Que se encuentra en plena posesión y dominio de la PROPIEDAD objeto del arrendamiento al que se hace referencia y no tiene impedimento legal ni contractual para otorgarlo en arrendamiento al ARRENDADOR.
- e) Que la PROPIEDAD cumple con todos los requisitos y condiciones para ser usado con todos los servicios adecuados de luz, agua y drenaje; (CON o SIN SERVICIOS; SIN MUEBLES, O EN EL CASO DE TENER BIENES MUEBLES).

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) Reconocer la capacidad legal y jurídica para celebrar y obligarse en los términos del presente contrato.
- c) Que tiene interés en recibir en arrendamiento el terreno 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 la PROPIEDAD para su uso propio comercial.

III. 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 el terreno 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 terreno, 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 de la PROPIEDAD, 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), sujeto a los siguientes términos y plazos:

- a) El pago de la renta será por meses adelantados, debiendo cubrirse íntegra la renta mensual, aún cuando no se usare el terreno el mes completo.
- b) El pago de la renta se cubrirá en su totalidad dentro de los primeros diez días naturales de cada mes, en el domicilio del ARRENDADOR o en su caso a través de transferencia bancaria al número de cuenta _____ con Clave _____ a nombre de _____ de _____.
- c) 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.
- d) 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 esta no sea cubierta.
- e) 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).
- f) En caso de que el ARRENDATARIO pague la renta con cheque, y este 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.
- g) Durante la vigencia del presente contrato, la renta podrá ser actualizada anualmente. Dicha renta actualizada solo podrá ser exigible al ARRENDATARIO, a partir de que el ARRENDADOR le notifique dicha actualización por escrito con al menos 20 días de anticipación al mes en el que se pretenda comenzar a cobrar la renta actualizada y no podrá actualizarse de nuevo hasta que haya transcurrido un año nuevamente.

- h) El ARRENDATARIO no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la PROPIEDAD, en condiciones de higiene y seguridad suficientes y necesarias para ser usado.
- i) Si el ARRENDADOR recibe la renta en fecha y forma distinta de lo estipulado, o recibe abonos a cuenta de la misma, no se entenderá por renovado 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 este 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 terreno 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 treinta 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 terreno, 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 de terreno.

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

Quinta. USO DE SUELO.

El ARRENDATARIO y ARRENDADOR firman el presente a sabiendas que la PROPIEDAD puede ser usada por el ARRENDATARIO únicamente como terreno, quedándole prohibido cambiar su uso.

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

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 de la PROPIEDAD.

Todos los servicios contratados por el ARRENDATARIO deberán ser pagados y cancelados por éste antes de la devolución del terreno, 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. PROPIEDAD.

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.

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.

El ARRENDADOR está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar el INMUEBLE en buen estado y cumpla así con las condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser usado, salvo en el caso de que el deterioro haya sido ocasionado por el uso anormal e irracional del mismo. Siendo el ARRENDATARIO en este último caso responsable de realizar las reparaciones requeridas.

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 la PROPIEDAD. La violación de esta cláusula constituye una causa de rescisión del contrato.

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. 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 la PROPIEDAD en un plazo de diez días posteriores al pago.

Décimo primera. 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 terreno sin autorización del ARRENDADOR.
- c) Que el ARRENDATARIO dé un uso distinto a la PROPIEDAD al declarado en el presente contrato.

- d) El retraso reiterado en el pago de la renta correspondiente.
- e) La falta de ARRENDADOR para realizar reparaciones necesarias para conservar la PROPIEDAD en buen estado y cumpla así con las condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser usado; que hayan sido ocasionadas por el uso anormal e irracional del mismo.
- f) Que el ARRENDATARIO cambie los recibos de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas o cualquier servicio que se encuentre a nombre del ARRENDADOR.

Que el ARRENDATARIO maneje sustancias peligrosas o ilegales dentro de la PROPIEDAD.

Décimo segunda. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El ARRENDATARIO deberá desocupar la PROPIEDAD 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 de la PROPIEDAD.

Décimo tercera. 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 cuarta. 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 quinta. ADDENDA.

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

Décimo sexta. 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 séptima. 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 LA PROPIEDAD) 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).

Décimo octava. 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