

Expediente expediente-demo-arrendamiento · Revisión 1 · Plantilla 2026-10-20-E3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Expediente expediente-demo-arrendamiento · Revisión 1 · Plantilla 2026-10-20-E3

DEMOSTRACIÓN DE DESARROLLO. No acredita compra, recepción de dinero, entrega material ni firma verificada.
Revisión para comprobar y firmar, si las partes están conformes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ANA MARÍA MUÑOZ EJEMPLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE JOSÉ NÚÑEZ DEMOSTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y COMO FIADOR LUCÍA PÉREZ EJEMPLO, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ "EL FIADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "EL ARRENDADOR":

A) Ser legítimo propietario y tener la capacidad legal para otorgar el uso y goce temporal del inmueble ubicado en: Calle de Muestra 25, Cancún, Quintana Roo.

B) Señalar como domicilio de contacto Calle Ficticia 100, Cancún, Quintana Roo. La ubicación del inmueble corresponde a Quintana Roo.

II. Declara "EL ARRENDATARIO":

A) Tener la capacidad legal y económica para obligarse en los términos del presente contrato y documentar con el arrendador su estado material mediante inventario, sin presumir condiciones no verificadas.

B) Señalar como domicilio de contacto Calle Ficticia 20, Cancún, Quintana Roo.

III. Declara "EL FIADOR":

A) Que tiene capacidad legal y acepta la fianza con el alcance limitado expresado en este contrato y en la legislación local.

B) Señalar como domicilio Calle Ficticia 30, Cancún, Quintana Roo. Las partes verificarán identidad, capacidad y suficiencia patrimonial; este formato no acredita solvencia.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien recibe en dicho concepto, el inmueble descrito en las declaraciones, en el estado en que se encuentra, para destinarlo única y exclusivamente como CASA HABITACIÓN, quedando estrictamente prohibido darle un uso comercial, industrial, subarrendarlo en todo o en partes, o destinarlo a fines ilícitos.

SEGUNDA. RENTA

La renta mensual pactada es \$8,500.00 MXN. El primer pago vence el 31 de octubre de 2026; los siguientes, el día 31 de cada mes, o el último día del mes si aquél no existe. El primer periodo es un mes completo contado desde la fecha de inicio pactada; no se acuerda un prorrateo inicial en este formato. Lugar o medio de pago: Transferencia a la cuenta identificada por escrito por las partes. El pago se acreditará con recibo o comprobante. El interés moratorio pactado es 0% mensual simple sobre renta vencida no pagada, sujeto a los límites y control judicial aplicables.

TERCERA. VIGENCIA Y PLAZO

El arrendamiento y la entrega pactada inician el 31 de octubre de 2026, por 12 meses. Las diferencias con la entrega real se documentarán. La terminación anticipada se acordará por escrito o procederá por las causas legales aplicables; avisar no extingue por sí solo las obligaciones. Se preservan los derechos imperativos de prórroga o continuación. No se pacta pérdida automática del depósito. El último día pactado del plazo inicial, incluido completo, es 30 de octubre de 2027. Las partes adoptan para este plazo mensual el aniversario de la fecha inicial, ajustado al último día del mes si no existe, menos un día. Esta fecha nominal queda sujeta al cómputo legal aplicable y no autoriza penas, avisos o recuperación automática de la posesión. Se respeta el cómputo del artículo 325 del Código Civil de Quintana Roo, incluido el vencimiento al primer día hábil siguiente si el último día es inhábil con suspensión de labores, en el supuesto de ese artículo.

CUARTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA

El depósito pactado es \$8,500.00 MXN; su recepción se acreditará por separado. Conforme al artículo 2693 del Código Civil de Quintana Roo, el saldo a favor del arrendatario al terminar se devolverá inmediatamente. Si el arrendador tiene algún derecho que ejercitar contra el arrendatario, depositará judicialmente el saldo referido. La misma regla rige para el saldo en poder del arrendatario a favor del arrendador. Se documentarán los conceptos y comprobantes; no se permite apropiarse automáticamente del depósito ni descontar desgaste ordinario.

QUINTA. SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

Distribución de servicios y cuotas acordada por las partes: El arrendador cubre agua y cuota del condominio, incluidas en la renta. El arrendatario cubre luz, gas e internet contra comprobante de su periodo.. Los consumos se acreditarán con lecturas y comprobantes; no se presumen adeudos anteriores ni se cobran de nuevo conceptos incluidos en la renta. Este acuerdo no desplaza las reparaciones ni las obligaciones imperativas del arrendador y no autoriza suspender servicios básicos para exigir el pago o la desocupación. No se agregan automáticamente estas cantidades a la renta ni a los pagarés.

SEXTA. PAGARÉS SERIADOS

Sólo si se acuerdan y firman por separado podrán emitirse pagarés con importe, beneficiario y vencimiento determinados, identificando el periodo de renta que documentan. Este contrato no declara que hayan sido suscritos. Cada pago se aplicará también al título correspondiente, que deberá devolverse o cancelarse; no procede el doble cobro de una misma deuda ni se pacta vencimiento anticipado de toda una serie.

SÉPTIMA. LICITUD PATRIMONIAL Y ACTIVIDADES LÍCITAS

El inmueble se destinará únicamente al uso lícito pactado. Cada parte responderá por sus propios actos y por los daños que legalmente le sean imputables y se acrediten. Las declaraciones contractuales no acreditan por sí solas buena fe, no excluyen la actuación de autoridades ni garantizan inmunidad frente a una acción de extinción de dominio.

OCTAVA. REPARACIONES, MEJORAS Y MODIFICACIONES

Las obras voluntarias requieren autorización escrita que determine su costo, destino y eventual retiro. El arrendador conservará el inmueble apto para el uso convenido y atenderá las reparaciones necesarias a su cargo conforme a la ley local; el arrendatario avisará oportunamente y atenderá mantenimiento ordinario y daños que le sean imputables. No se renuncia a derechos por reparaciones urgentes, falta de habitabilidad o impedimento del uso. El desgaste normal no es daño indemnizable. En Quintana Roo, si caso fortuito o fuerza mayor impide totalmente el uso, no se causa renta mientras dure el impedimento; si excede dos meses, podrá pedirse la rescisión. Si el impedimento es parcial, procede la reducción determinada por peritos, salvo que las partes opten por la rescisión cuando legalmente corresponda (artículo 2698). Estos derechos no se renuncian.

NOVENA. INVENTARIO Y ESTADO DEL INMUEBLE

Las partes describirán el estado del inmueble al entregarlo y devolverlo, con inventario, observaciones y fotografías identificadas. Si se recibe sin descripción, el artículo 2706 del Código Civil de Quintana Roo presume que se recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se distingue el deterioro por tiempo o causa inevitable de los daños imputables; el inventario no constituye prueba plena automática ni suprime defensas legales.

DÉCIMA. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

"EL ARRENDATARIO" responde de los daños y perjuicios que el inmueble sufra por su culpa o negligencia, o por hechos de otras personas que le sean legalmente imputables. La responsabilidad frente a colindantes o terceros se determinará conforme a los hechos acreditados y la legislación aplicable. "EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar de inmediato a "EL ARRENDADOR" cualquier siniestro, fuga, filtración o daño estructural, so pena de responder por los daños agravados por su omisión.

DÉCIMA PRIMERA. OCUPANTES Y MASCOTAS

Además del arrendatario, se declara la siguiente ocupación habitual inicial: María Pérez Ejemplo, adulta, y un menor de edad. Estas personas no asumen por su sola mención obligaciones de arrendatario, fiador o deudor solidario. Ingreso de mascotas y condiciones expresamente acordadas: Un perro de compañía; limpieza diaria y correa en áreas comunes. Los cambios de ocupación habitual y los acuerdos posteriores sobre mascotas se documentarán por escrito. Una visita no equivale por sí sola a subarrendamiento. Se respetan asistencia, accesibilidad, no discriminación y demás disposiciones imperativas, sin exigir datos médicos en este contrato. No se pactan multas ni descuentos automáticos del depósito; sólo podrán reclamarse daños imputables y comprobados conforme a la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. REVISIÓN DE RENTA

Cualquier ajuste de renta deberá respetar la periodicidad, los topes, requisitos y avisos imperativos de la entidad donde se encuentra el inmueble. Las partes sólo podrán acordar por escrito un aumento legalmente permitido. Esta plantilla no aplica automáticamente un porcentaje o un artículo federal a todos los estados.

DÉCIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN

Los incumplimientos de pago, uso distinto al pactado, subarrendamiento no autorizado y daños imputables podrán dar lugar a las acciones que procedan, acreditando los hechos y cumpliendo los requisitos de la ley local. También subsisten las acciones del arrendatario por incumplimientos del arrendador. La terminación o rescisión no autoriza a ninguna parte a recuperar la posesión por propia mano, cambiar cerraduras, retirar bienes o suspender servicios para forzar la desocupación. Si no hay entrega voluntaria, deberán ejercerse las acciones ante la autoridad competente, con respeto al procedimiento aplicable.

DÉCIMA CUARTA. ENTREGA Y OCUPACIÓN POSTERIOR

Se respetará la prórroga prevista en el artículo 2738 del Código Civil de Quintana Roo: el arrendatario al corriente podrá solicitarla a más tardar quince días después del vencimiento, hasta por un año, con las condiciones y excepciones legales. El aumento de hasta diez por ciento previsto en ese supuesto exige justificar alzas; no es un incremento automático anual. La continuación sin oposición en inmueble urbano puede generar duración indefinida conforme al artículo 2739. Para terminar un arrendamiento urbano por tiempo indeterminado se requiere aviso indubitable con dos meses de anticipación (artículo 2714). En la prórroga o continuación reguladas por los artículos 2738 y 2739, las garantías otorgadas por terceros cesan salvo convenio en contrario, conforme al artículo 2740; no se extienden silenciosamente.

DÉCIMA QUINTA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Los domicilios y medios de contacto acordados se usarán para comunicaciones contractuales con constancia de recepción. El emplazamiento y las notificaciones judiciales se practicarán conforme a la legislación procesal aplicable; este contrato no dispensa sus formalidades ni presume la recepción personal.

DÉCIMA SEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES - LFPDPPP

Los datos personales se tratarán para gestionar el contrato y ejercer derechos, conforme al aviso de privacidad que cada responsable debe proporcionar y a la legislación aplicable. Esta cláusula no sustituye ese aviso ni autoriza indiscriminadamente reportes crediticios, divulgación de documentos o transferencias que requieren requisitos o consentimiento adicionales.

DÉCIMA SÉPTIMA. FIANZA

El fiador garantiza las rentas, servicios y daños comprobados imputables al arrendatario durante el plazo originalmente pactado, en los términos y límites de la ley local. No se convierte por esta cláusula en obligado solidario ni renuncia en bloque a beneficios legales. Prórrogas, aumentos y obligaciones adicionales requerirán su consentimiento expreso por escrito cuando corresponda; no garantiza indefinidamente contratos futuros. Las costas sólo serán exigibles cuando procedan legalmente.

Expediente expediente-demo-arrendamiento · Revisión 1 · Plantilla 2026-10-20-E3

DÉCIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Este contrato de vivienda urbana se sujeta al Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus normas imperativas y al procedimiento aplicable ante las autoridades competentes. No altera competencias irrenunciables ni autoriza recuperar la posesión por propia mano. La revisión territorial del formato no sustituye la comprobación de titularidad, capacidad, consentimiento y circunstancias de las partes.

Leído que fue el presente y enterados de su alcance legal, lo firman por duplicado a los ____ días del mes de _____ de _____.

ANA MARÍA MUÑOZ EJEMPLO
EL ARRENDADOR

JOSÉ NÚÑEZ DEMOSTRACIÓN
EL ARRENDATARIO

LUCÍA PÉREZ EJEMPLO
EL FIADOR