

Copia del Contrato de Arrendamiento
primero que se celebró con la
Inmobiliaria Colonia Roma
el 10. de marzo de 1970

CONTRATO de arrendamiento de 1 local comercial

Vivienda o local

de la casa No. 152 de las calles de Puebla

que celebran, como arrendatario Gilberto Sánchez Alvarez

Inquilino que declara ser mayor de edad

y como arrendador Inmobiliaria Colonia Roma, S.A.

propietario

con domicilio Orizaba # 72

sujetándolo a las cláusulas siguientes:

1a.- El arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente la cantidad de \$ 1,200.00 (Un mil -

doscientos pesos 00/100 M.N.) durante el plazo forzoso y \$1,500.00 si

continúa ocupando la localidad después de vencido dicho plazo.

2a.- Conviene expresamente el arrendatario en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aún cuando únicamente ocupe la localidad un solo día; y que, por falta de pago de una sola prestación podrá el arrendador solicitar la desocupación, rescindiéndose el contrato. Conviene asimismo en que en caso de desahucio, como lo ordena el Art. 498 de Procedimientos civiles, se le embarquen bienes muebles u objetos de los que introduzca o introduzca en la localidad arrendada y que, declara desde hoy, son de su exclusiva propiedad, los que entregará desde luego a la persona que nombre como depositario el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza en el concepto de que si ya estuvieren embargados podrán reembargarse, obligándose el arrendatario a levantar el primer embargo dentro de 8 días de plazo después de la fecha de requerimiento, cubriendo en este caso o por falta de pago puntual de rentas, o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, la cantidad de \$ 1,200.00

3a.- Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar el todo o parte de la localidad arrendada, como lo previene el Art. 2480 del C. Civil y en caso de hacerlo, será previo permiso por escrito del arrendador, pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae por este contrato.

4a. El término del arrendamiento es de un año forzoso y después voluntario para ambas partes.

5a.- Si el término del arrendamiento es forzoso, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio, como lo previene la primera parte del Art. 2484 del C. Civil, pero si el arrendatario no desocupa por cualquiera causa, no se considerará prorrogado el contrato, si previamente no hay convenio escrito para este fin entre las dos partes, no obstante lo cual, subsistirá la obligación del pago de rentas hasta no ser devuelta la cosa arrendada, en los términos que especifica este contrato, renunciando la 1a. parte del Art. 2485, 2486 y el 2487 del Código Civil; quedando entendido de que también subsiste la obligación del fiador, quien renuncia expresamente el 2488 del repetido Código. Los timbres que con este motivo se causen serán por cuenta del arrendatario.

6a.- En los casos de contrato voluntario, y cuando el arrendador lo dé por terminado notificará por escrito al arrendatario que desocupe dentro de treinta días, si la localidad arrendada es para habitación, y treinta días si se trata de giro mercantil, cuyos términos se contarán desde la fecha del aviso, obligándose el arrendatario a desocupar dentro del término señalado, y en este caso sólo pagará la cantidad que estuviere adeudando al entregar la localidad renunciando el plazo de dos meses prevenido por el Art. 2478 y el 2885 del C. Civil, y cuando el arrendatario sea el que notifique al arrendador que desocupa la localidad, pagará el mes íntegro avisando por escrito treinta días antes de desocupar, estando obligado a poner cédula en las ventanas o balcones y a mostrar el interior de la localidad a las personas que pretendan verla, como lo ordena el Art. 2479 del C. Civil. No se prorrogará este contrato de acuerdo con la segunda parte del Art. 2485 del Código Civil, si el arrendador desea ocupar para su servicio la localidad arrendada, bastando entonces un aviso escrito con 60 días de anticipación para la desocupación.

7a.- El arrendatario no podrá sin consentimiento expreso del arrendador y por escrito, variar la forma de la localidad arrendada, y si lo hace debe restablecerla al estado en que la recibió, al devolverla, siendo además, responsable de los daños y perjuicios, (Art. 2441 del C. Civil), quedando a beneficio de la finca todas las mejoras que haga el inquilino así como las instalaciones de luz, calefacción y timbres, y aquellas que puedan ser aprovechables, renunciando el arrendatario los Arts. 2423 y 2424 del C. Civil.

8a.- No podrá hacer otro uso de la localidad arrendada, más que para el de Papelería y artículos para Regalo como lo previene la Frac. III del Art. 2425 del Código Civil y sometiéndose a lo indicado en la Frac. II, del 2489 del citado Código.

9a.- Le es expresamente prohibido al arrendatario destinar la localidad que se le alquila para propaganda o enseñanza religiosa, o para cualquiera otro fin que infrinja la Ley de Nacionalización de Bienes; (Frac. II, Art. 1o. y 5o.) autorizando al arrendador para dar aviso a la Secretaría de Hacienda, aún por simples sospechas, sin que pueda considerarse dicho aviso como calumnioso en caso de error, no siendo aplicable por lo tanto el Art. 285 del Código Penal.

10a.- No podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de composturas, ni por reparaciones que el arrendador hiciere, sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada, llenando además las obligaciones que previenen los Arts. 2425, 2426, 2427 y renunciando los beneficios que le conceden los Arts. 2412, 2413, 2414 y 2490 del Código Civil.

11a.- Si en la casa a que pertenece la localidad objeto de este contrato, hay dos o más arrendatarios queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras y azoteas, si no es puramente para tránsito o para el servicio indispensable de la repetida localidad, y en este caso, se le prohíbe expresamente tener canes u otros animales que molesten a los demás arrendatarios o maltraten la finca. Por otra parte, el arrendatario se obliga expresamente a que se haga el aseo de la porción interior o exterior que le corresponda a la localidad que ocupa, cumpliendo con el Reglamento de Policía, y en caso de no haber portero, procurará que el zaguán se cierre a las 22 horas. Así mismo queda prohibido estrictamente partir leña dentro de la localidad o en corredores y azoteas.

12.- Le es expresamente prohibido al arrendatario tener substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables. Si estableciere una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar toda la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria, como lo previene el Art. 2440 del C. Civil.

13a.- El arrendatario conviene en que la localidad arrendada la recibe en buen estado, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente, aceptando lo ordenado por el Art. 2444, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

14a.- Si el inquilino estableciere en la localidad alguno de los negocios enumerados en el Art. 491 de la Ley de Hacienda vigente quedará obligado a hacer su instalación directa de agua potable y pagará por su cuenta la cuota correspondiente, obligándose sólo el arrendador o proporcionar el preciado líquido para usos domésticos; siendo responsables mancomunadamente fiador y arrendatario de los adeudos por este concepto.

15a.- Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato, lo firma de mancomún y solidariamente con el arrendatario el Sr. Gonzalo Paredes Medina quien declara ser propietario de la casa ubicada en Crisantema 456.-Col. Tlatilco-Tacuba señalando como su domicilio..... y se constituye fiador y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiado el Sr. D.....

..... haciendo todas las renunciaciones que el arrendatario tiene hechas, y de los beneficios de orden y excusión consignados en los Arts. 2812, 2813, 2814, 2815, 2818, 2820, 2823, 2824, 2826 así como los 2488, 2845, 2846, 2847, 2848 y 2849, del Código Civil; no cesando la responsabilidad de éste, sino hasta cuando el arrendador se dé por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando el arrendador haya concedido prórroga o espera, subsistiendo la obligación del fiador a pasar de que no se le notifique y aunque dure más tiempo del fijado en el Art. 2478 del Código Civil, por lo que igualmente renuncia este Artículo, obligándose a hacer la entrega, si su fiado no lo hiciere, de lo que éste haya recibido en el inventario, y a reponer lo que faltare, pagando el costo de los desperfectos que en la localidad fueren causados por el arrendatario.

16a.- Este contrato se extiende por..... triplicado, adhiriendo los timbres en el original y los talones en el duplicado, como lo previene el Art. 123 del Regl. de la Ley del Timbre, por la cantidad de \$..... (excepto cuando las rentas sumen menos de \$ 3,600.00 al año.)

Los contratantes declaran estar debidamente enterados de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este contrato y que conocen todos y cada uno de los artículos que se citan, firmando de conformidad. El arrendatario declara de acuerdo con el Art. 2442 haber recibido los siguientes bienes:

TESORERÍA DEL D. F. RECIBIDO MAR 25 1970

- Las instalaciones de Luz, Calefacción y Timbres, son propiedad de la finca María Paredes quedará a beneficio de la Pestillos comp.
- Chapas comp. misma. Actualmente consta de:..... Aldabas comp.
- Llaves comp...... Picaportes comp.
- Pasadores comp. La Instalación Sanitaria se entrega al corriente constando de:..... Cielos rasos comp.

México, D.F., a 10. de marzo 1970

ARRENDADOR ARRENDATARIO FIADOR

Inmobiliaria Colonia Roma Gilberto Sánchez Alvarez Gonzalo Paredes Medina

Procurador Ortiz *Gilberto Sánchez Alvarez* *Gonzalo Paredes Medina*