

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE

El presente contrato de arrendamiento con opción a compra 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”. Domiciliada en _____ con identificación tipo _____ 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”. Domiciliada en _____ con identificación tipo _____ y 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”. Domiciliada en _____ con identificación tipo _____ 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. EI 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) Tiene 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), y del terreno sobre el cual se encuentra construido (el inmueble), el cual consta de ____ metros cuadrados de terreno y ____ metros cuadrados de construcción y cuyas medidas y colindancias se establecen en la escritura adjunta a este contrato, como ANEXO número 1. Además, que está 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 habitado 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.
- f) Declara que no hay hipotecas por pagar, ejecuciones o acciones legales que pongan en duda o limiten de cualquier forma la propiedad y/o posesión del ARRENDADOR sobre el Inmueble, ni juicios, procedimientos de concurso, demandas, procedimientos sucesorios, o gravámenes de cualquier tipo en contra del ARRENDADOR, ni procedimientos judiciales o administrativos en contra de éstos que pudiera afectar el INMUEBLE.
- g) Establece que no ha celebrado servidumbres y/o comodato y/o cualesquiera derechos de paso sobre el INMUEBLE y el terreno sobre el que se encuentra construido y, por lo tanto, no existen terceros que puedan ostentar o reclamar la posesión del INMUEBLE.

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) Reconoce 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 con opción a compra para su uso propio y de su familia como vivienda.

- e) Declara que conoce y está interesado en adquirir el INMUEBLE en el estado físico que se encuentra cuando termine la vigencia de dicho contrato de arrendamiento con opción a compra.

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 CON OPCIÓN A COMPRA, 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 con opción a compra, obligándose el ARRENDATARIO a destinar dicho inmueble exclusivamente para uso habitacional.

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 inmueble el mes completo.
- b) El pago de la renta se cubrirá en su totalidad dentro de los primeros __ 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 ésta 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 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.
- 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 el INMUEBLE, en condiciones de higiene y seguridad suficientes y necesarias para ser habitable.
- i) 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 utilice 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 con opción a compra 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 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 opción a compra.

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 casa habitación, 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 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.

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 habitable, 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 el INMUEBLE. 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.

El ARRENDADOR otorga una opción al ARRENDATARIO que consiste en el derecho más no la obligación de adquirir el INMUEBLE (“la opción a compra”). Para efectos de lo anterior, el ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDADOR su deseo de ejercer la opción a COMPRAR a un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de la fecha de terminación del presente contrato.

En caso de que por cualquier causa las PARTES no celebren el contrato de compraventa correspondiente en un plazo no mayor a cuarenta días naturales contados a partir de la fecha en la que se realice la notificación anteriormente mencionada, no estarán obligados a celebrar dicho contrato de compraventa.

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 INMUEBLE en un plazo de diez días posteriores al pago.

Décimo primera. 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 segunda. 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 inmueble 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) La falta de ARRENDADOR para realizar reparaciones necesarias para conservar el INMUEBLE en buen estado y cumpla así con las condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser habitable; 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.

- g) Que el ARRENDATARIO maneje sustancias peligrosas o ilegales dentro del INMUEBLE.
- h) 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 tercera. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El ARRENDATARIO deberá desocupar el INMUEBLE el día del vencimiento del plazo, en caso de no haber aceptado la oferta de compraventa, 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.

Décimo cuarta. 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 quinta. 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 sexta. ADDENDA.

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

Décimo séptima. 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 octava. 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).

Décimo novena. 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 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 bien inmueble con opción a compra

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.