

## CONTRATO DE TRANSACCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO O POR FALTA DE USO O GOCE DEL INMUEBLE OCASIONADOS POR LOS VICIOS O DEFECTOS DEL MISMO.

Contrato Bilateral de transacción que celebran por una parte \_\_\_\_\_ (nombre del arrendador representado por \_\_\_\_\_) (representante arrendador), a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente documento se le denominara “El Arrendador Transaccional” y por la otra parte \_\_\_\_\_ (nombre del arrendatario), representado por \_\_\_\_\_ (representante arrendatario) a quien en lo sucesivo se le denominara “El Arrendatario Transaccional”, los cuales se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACION

ÚNICA.- Declaran “El Arrendador y Arrendatario Transaccional”.

- a) Que cuentan con capacidad jurídica y bastante para celebrar el siguiente contrato.
- b) Que reconocen como sus domicilios para oír y recibir notificaciones los mencionados en el contrato de arrendamiento y que en este acto se mencionan a continuación respectivamente, \_\_\_\_\_.
- c) Que reconocen haber celebrado contrato de arrendamiento respecto del inmueble \_\_\_\_\_, reconociendo en todos cada una de las fojas del mismo su firma por haber sido puesta de su puño y letra.
- d) Que en el contrato antes mencionado no existe error, lesión, dolo o mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlos en cualquier tiempo.
- e) Que tienen conocimiento de las obligaciones y derechos en que se han comprometido en la celebración del presente contrato de arrendamiento, teniendo el arrendador el uso y goce temporal del bien inmueble y el arrendatario la obligación de pagar las cantidades indicadas en el contrato objeto del arrendamiento, debiéndolo realizar en el tiempo y forma que para el efecto se señalo.
- f) Que de conformidad al capítulo del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en el Estado de México, relativos y subsecuentes de dichos ordenamientos, acuerdan única y exclusivamente que para el caso de incumplimiento en el pago y tiempo del mismo establecido en el contrato de arrendamiento, o por que el inmueble no se encuentre en condiciones de uso o goce que deba disfrutar el arrendatario, no imputables al arrendador por caso fortuito o fuerza mayor, se sujetarán a las cláusulas que más adelante preceden.
- g) Que reconocen y aceptan la prestación de servicios profesionales de la empresa denominada “SEGURIRENT”, SOCIEDAD CIVIL, como la encargada para tramitar, asesorar y ejecutar el cumplimiento del presente contrato, obligándose las partes a someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- “El Arrendatario y El Arrendador Transaccional” convienen voluntariamente y de común acuerdo en hacerse recíprocas concesiones, a efecto de terminar el contrato de arrendamiento celebrado con esta fecha respecto del inmueble arrendado ubicado en \_\_\_\_\_, cuando el arrendatario deje de pagar el precio convenido de la renta del inmueble mencionado en la forma y tiempos convenidos, o cuando el inmueble del arrendador no se encuentre en condiciones buenas de uso y goce del bien raíz rentado debido a la existencia de defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario, terminando así una controversia para prevenir una futura entre las partes,

SEGUNDA.- En virtud del presente contrato de transacción el arrendador deberá entregar al arrendatario el dinero recibido por el arrendamiento para el caso de impedimento en el uso o goce del bien inmueble arrendado y el arrendatario deberá desocupar el inmueble para el caso de la falta de pago de la renta en la forma y tiempos convenidos, ambos en el término de diez días, el cual comenzará a correr a partir del día siguiente del simple aviso que quedara a cargo de la empresa “SEGURI-RENT”, SOCIEDAD CIVIL, quien se cerciorara que efectivamente se haya incumplido con las obligaciones anteriormente señaladas.

TERCERA.- Será obligación de las partes en el presente contrato notificar a SEGURI-RENT S.C. en los casos siguientes:

- A) Para el caso de que el arrendatario no satisfaga la renta en la forma y los tiempos convenidos, el Arrendador deberá dar aviso por escrito a SEGURI-RENT, SC. y/o Lic. Claudia Margarita García Bautista en un término de tres días a partir de que se haya dado el incumplimiento para que estos a su vez notifiquen al Arrendatario a efecto de que realice el pago de la renta vencida.
- B) Para el caso de que el bien inmueble cuente con defectos o vicios ocultos que hagan imposible su uso, el arrendatario deberá dar aviso por escrito a SEGURI-RENT, S.C. y/o Lic. Claudia Margarita García Bautista, para que esta a su vez notifique al Arrendador para el efecto de que este a su vez devuelva el importe que hubiere recibido por concepto de arrendamiento o en su defecto realice el pago o se realice la reparación del bien raíz para su uso y goce.

CUARTA.- Una vez que cualquiera de las partes haya recibido la notificación a que se refiere la cláusula anterior y el término de diez días no cumpla con sus obligaciones se sujetarán a los términos del presente contrato de transacción, corriendo los gastos, intereses y demás accesorios a cuenta de quien dejo de cumplir en dicho compromiso.

QUINTA.- “El Arrendatario Transaccional” se obliga a desocupar en forma inmediata y dentro del término de diez días el inmueble recibido en arrendamiento, entregándolo en las condiciones en que fue recibido, con el uso y desgaste normal que se tenga por su uso.

SEXTA.- “El Arrendador Transaccional” se obliga a devolver las sumas de dinero recibidas salvo aquellas que no hayan sido reclamadas en su oportunidad por la falta del buen uso y goce del inmueble a que tiene derecho el inquilino.

SEPTIMA.- Las partes tienen la obligación de informar en forma inmediata sin que esta exceda de tres días, a la empresa “SEGURI-RENT”, SOCIEDAD CIVIL y/o Licenciada Claudia Margarita García Bautista, los incumplimientos en que las partes hayan incurrido, debiéndolo hacerlo por escrito donde deberán explicar brevemente sus señalamientos.

OCTAVA.- Las partes hacen de su conocimiento que el domicilio donde se debe presentar el escrito por dichos incumplimientos es el ubicado en \_\_\_\_\_, con los números telefónicos \_\_\_\_\_, quienes le acusaran de recibido.

NOVENA.- Las partes transaccionales autorizan y le otorgan las mayores facultades a la empresa “SEGURI-RENT”, SOCIEDAD CIVIL y/o Licenciada Claudia Margarita García Bautista, para que giren atento aviso de la reclamación o incumplimiento solicitado por la contraparte, dejando en el domicilio la información mencionada, quienes desde este momento permiten a sus familiares y dependientes a recibir, y para el caso de que no se encuentre nadie en el domicilio se introducirá en el inmueble arrendado o se enviara por correo certificado.

DECIMA.- La parte Arrendadora Transaccional en cumplimiento a la reciprocidad de obligaciones por incumplimiento de la Arrendataria Transaccional se compromete a no ejercitar acción legal de ejecución del presente contrato ante tribunales judiciales, si la parte Arrendataria no adeude rentas vencidas celebradas en el presente contrato de arrendamiento y a no cobrar gastos y costas de juicio por dicho motivo, teniendo la obligación de absorber el gasto de la mudanza para el retiro de sus pertenencias.- Y para el caso, de incumplimiento de la arrendadora transaccional se obliga a devolver a la inquilina la suma de dinero recibido por la renta salvo aquella que haya usado y gozado en términos de lo pactado.

DECIMAPRIMERA.- La parte Arrendataria Transaccional en cumplimiento de reciprocidad de obligaciones se obliga con la parte Arrendadora a entregar el inmueble durante un termino de diez días que comenzara a partir del día en que se haya dejado de pagar el arrendamiento celebrado, no habiendo recurso legal alguno en virtud de que reconoce que solamente con la falta de pago de la renta contratada, incurre en una falta al cumplimiento del contrato, corriendo todos los gastos que se generen por su cuenta.- Y para el caso de incumplimiento del arrendador transaccional desocupara en términos de lo señalado, y la arrendadora recibirá el inmueble y para el caso de no hacerlo se depositaran las llaves del inmueble en un sobre cerrado mismo que se enviara por correo certificado a la propietaria, debiéndose encontrar presente una persona autorizada por parte de la empresa "SEGURI-RENT", SOCIEDAD CIVIL, al momento del envío, quien atestiguará su envío.

DECIMASEGUNDA.- La arrendadora Transaccional autoriza para que se le embarguen bienes suficientes para cubrir las rentas no devueltas al Arrendatario Transaccional.

DÉCIMATERCERA.- El presente contrato transaccional tiene respecto a las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, renunciando a cualquier otro ordenamiento o aplicación distinta al clausulado aquí señalado, por considerar a esté justo y apegado a derecho, siendo el objeto de este contrato el de realizar un fin de comprobación jurídica, para el establecimiento de la certeza y eficacia jurídica, así como en la exigibilidad en su cumplimiento, terminando controversia alguna, sometándose por lo tanto a la vía de apremio que para estos efectos es la procedente en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o su correlativo en el Estado de México, sometándose a los Tribunales del Distrito Federal para su ejecución o cumplimiento.

Leído que fue y advertidos de las penas en que incurren falsamente, y encontrándose enterados y conformes con su contenido, valor y alcance legal lo firman al margen de cada una de sus hojas a excepción de la última por triplicado en la Ciudad de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ mes \_\_\_\_\_ del 2003.

**“ARRENDADOR TRANSACCIONAL”**

\_\_\_\_\_

**“ARRENDATARIO TRANSACCIONAL”**

\_\_\_\_\_