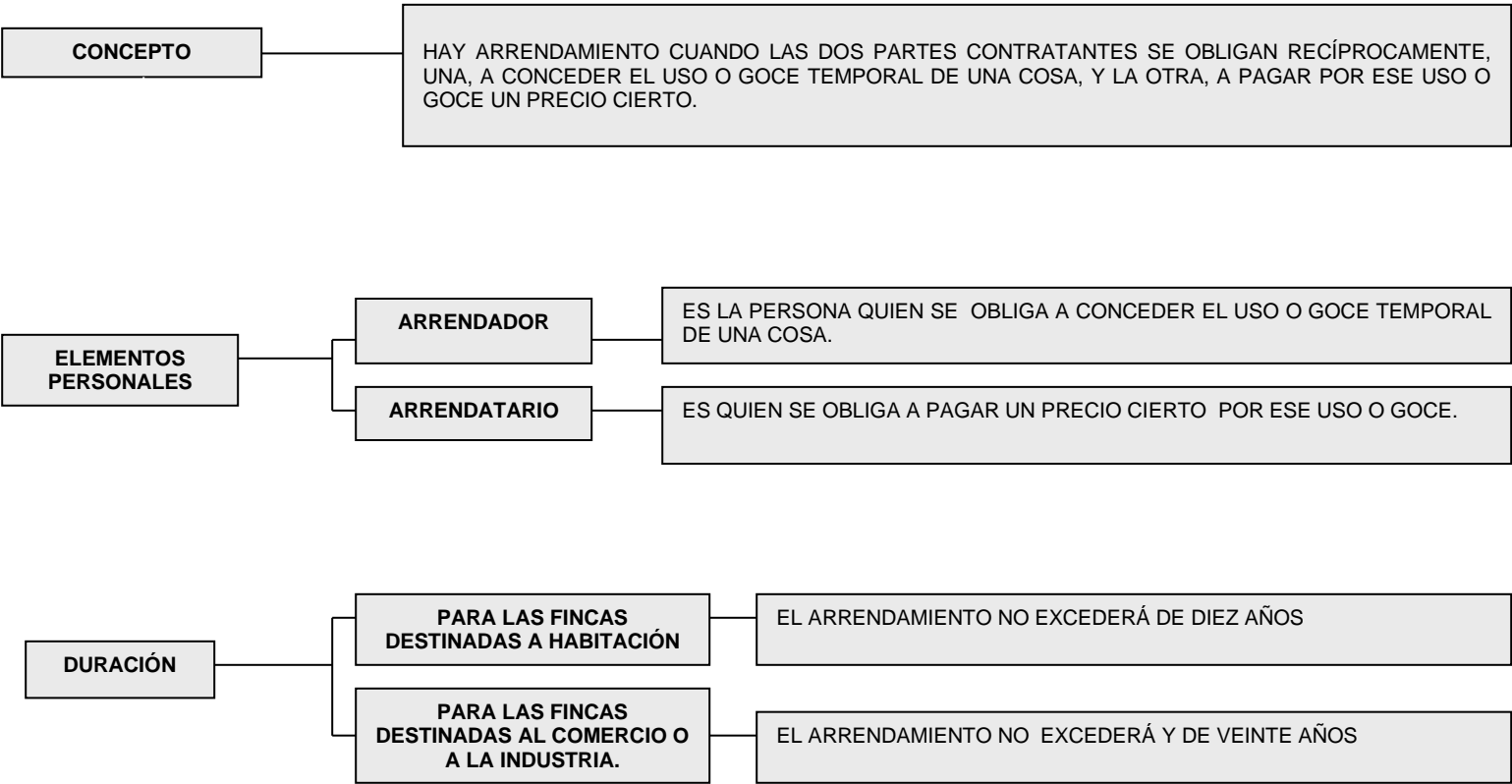


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



**OBLIGACIONES DEL
ARRENDADOR**

EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO, AUNQUE NO HAYA PACTO EXPRESO:

- I. A ENTREGAR AL ARRENDATARIO LA FINCA ARRENDADA CON TODAS SUS PERTENENCIAS Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO; Y SI NO HUBO CONVENIDO EXPRESO, PARA AQUÉL A QUE POR SU MISMA NATURALEZA ESTUVIERE DESTINADA; ASÍ COMO EN CONDICIONES QUE OFREZCAN AL ARRENDATARIO LA HIGIENE Y SEGURIDAD DEL INMUEBLE;
- II. A CONSERVAR LA COSA ARRENDADA EN EL MISMO ESTADO, DURANTE EL ARRENDAMIENTO, HACIENDO PARA ELLO TODAS LAS REPARACIONES NECESARIAS;
- III. A NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO DE LA COSA ARRENDADA, A NO SER POR CAUSA DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES;
- IV. A GARANTIZAR EL USO O GOCE PACÍFICO DE LA COSA POR TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO;
- V. A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO.

**CORRESPONDE AL
ARRENDADOR PAGAR LAS
MEJORAS HECHAS POR EL
ARRENDATARIO**

- I. SI EN EL CONTRATO, O POSTERIORMENTE, LO AUTORIZÓ PARA HACERLAS Y SE OBLIGÓ A PAGARLAS;
- II. SI SE TRATA DE MEJORAS ÚTILES Y POR CULPA DEL ARRENDADOR SE RESCINDIASE EL CONTRATO;
- III. CUANDO EL CONTRATO FUERE POR TIEMPO INDETERMINADO, SI EL ARRENDADOR AUTORIZÓ AL ARRENDATARIO PARA QUE HICIERA MEJORAS Y ANTES DE QUE TRANSCURRA EL TIEMPO NECESARIO PARA QUE EL ARRENDATARIO QUEDE COMPENSADO CON EL USO DE LAS MEJORAS DE LOS GASTOS QUE HIZO, DA EL ARRENDADOR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO:

- I. A SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS;
- II. A RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE LA COSA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS;
- III. A SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO O CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO DE ELLA.

DISPOSICIONES RELATIVAS PARA EL

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN

- SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA.
- NO DEBERÁ DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REÚNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA.
- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE, HIGIÉNICA Y SEGURA ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFRAN POR ESA CAUSA.
- LA DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN SERÁ DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.
- LA RENTA DEBERÁ ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL.
- LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS.
- EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

FORMALIDAD DEL CONTRATO

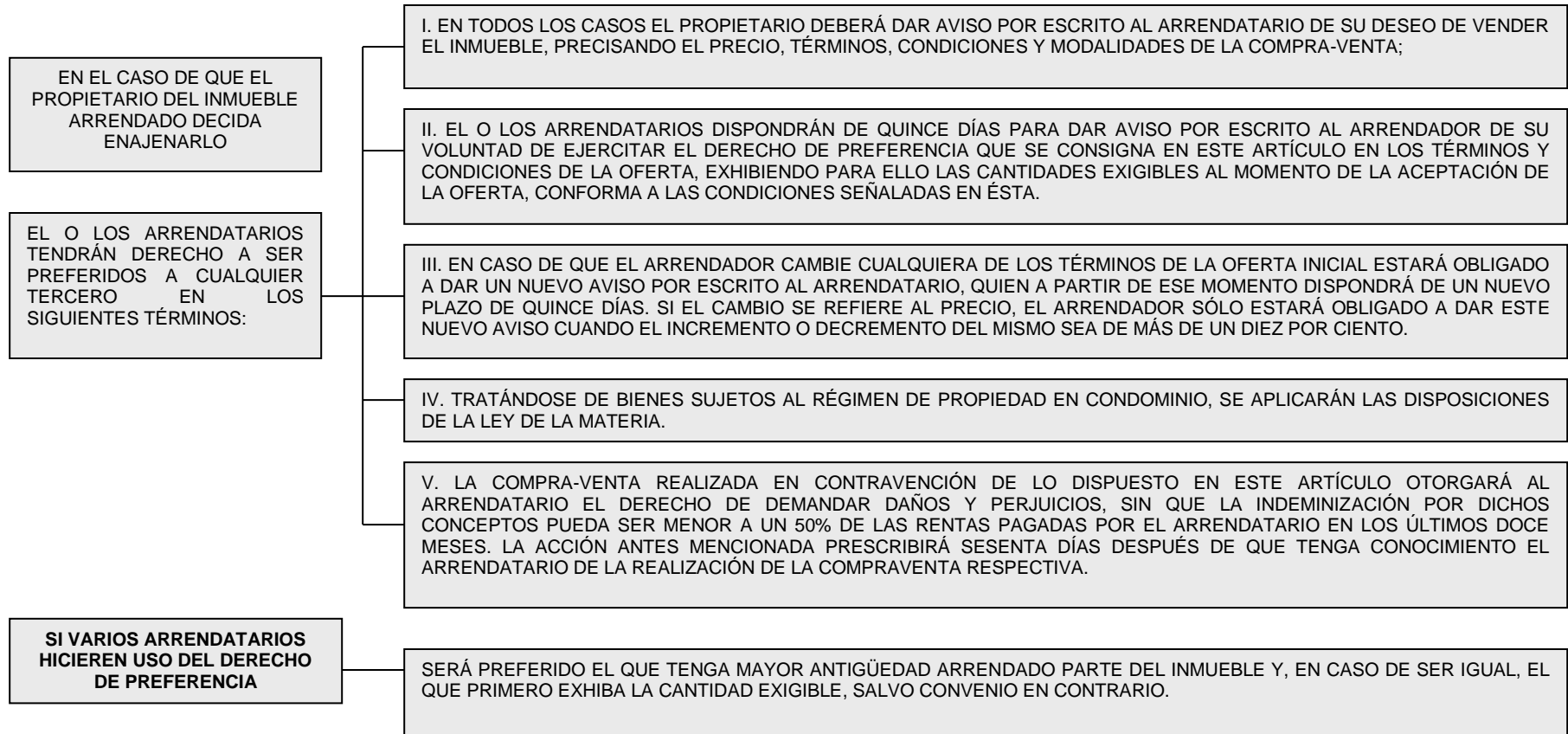
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARÁ AL ARRENDADOR.

CONTENIDO DEL CONTRATO

EL CONTRATO DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

- I. NOMBRES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.
- II. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.
- III. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO Y GOCE DEL MISMO, ASÍ COMO EL ESTADO QUE GUARDAN.
- IV. EL MONTO DE LA RENTA.
- V. LA GARANTÍA, EN SU CASO.
- VI. LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.
- VII. EL TÉRMINO DEL CONTRATO.
- VIII. LAS OBLIGACIONES QUE EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.

DERECHO DE PREFERENCIA EN CASO DE ENAJENACIÓN DEL BIEN



ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS

DISPOSICIONES RELATIVAS

- SON APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES LAS DISPOSICIONES DE ESTE TÍTULO QUE SEAN COMPATIBLES CON LA NATURALEZA DE ESOS BIENES.
- SI EN EL CONTRATO NO SE HUBIERE FIJADO PLAZO, NI SE HUBIERE EXPRESADO EL USO A QUE LA COSA SE DESTINA, EL ARRENDATARIO SERÁ LIBRE PARA DEVOLVERLA CUANDO QUIERA, Y EL ARRENDADOR NO PODRÁ PEDIRLA SINO DESPUÉS DE CINCO DÍAS DE CELEBRADO EL CONTRATO.
- SI LA COSA SE ARRENDÓ POR AÑOS, MESES, SEMANAS O DÍAS, LA RENTA SE PAGARÁ AL VENCIMIENTO DE CADA UNO DE ESOS TÉRMINOS, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.
- SI EL CONTRATO SE CELEBRA POR UN TÉRMINO FIJO, LA RENTA SE PAGARÁ AL VENCERSE EL PLAZO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.
- SI EL ARRENDATARIO DEVUELVE LA COSA ANTES DEL TIEMPO CONVENIDO, CUANDO SE AJUSTE POR UN SOLO PRECIO, ESTÁ OBLIGADO A PAGARLO ÍNTEGRO; PERO SI EL ARRENDATARIO SE AJUSTA POR PERÍODOS DE TIEMPO, SÓLO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LOS PERÍODOS CORRIDOS HASTA LA ENTREGA.
- EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA TOTALIDAD DEL PRECIO, CUANDO SE HIZO EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO FIJO Y LOS PERÍODOS SÓLO SE PUSIERON COMO PLAZOS PARA EL PAGO.
- SI SE ARRIENDAN UN EDIFICIO O APOSENTO AMUEBLADOS, SE ENTENDERÁ QUE EL ARRENDAMIENTO DE LOS MUEBLES ES POR EL MISMO TIEMPO QUE EL DEL EDIFICIO O APOSENTO, A MENOS DE ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO.
- CUANDO LOS MUEBLES SE ALQUILAREN CON SEPARACIÓN DEL EDIFICIO, SU ALQUILER SE REGIRÁ POR LO DISPUESTO EN EL CAPITULO RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS.
- EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A HACER LAS PEQUEÑAS REPARACIONES QUE EXIJA EL USO DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.
- LA PÉRDIDA O DETERIORO DE LA COSA ALQUILADA, SE PRESUME SIEMPRE A CARGO DEL ARRENDATARIO, A MENOS QUE ÉL PRUEBE QUE SOBREVINO SIN CULPA SUYA, EN CUYO CASO SERÁ A CARGO DEL ARRENDADOR.

ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

DISPOSICIONES RELATIVAS

-AUN CUANDO LA PÉRDIDA O DETERIORO SOBREVENGAN POR CASO FORTUITO, SERÁN A CARGO DEL ARRENDATARIO, SI ÉSTE USÓ LA COSA DE UN MODO NO CONFORME CON EL CONTRATO, Y SIN CUYO USO NO HABRÍA SOBREVENIDO EL CASO FORTUITO.

-EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A DAR DE COMER Y BEBER AL ANIMAL DURANTE EL TIEMPO QUE LO TIENE EN SU PODER, DE MODO QUE NO SE DESMEJORE, Y A CURARLE LAS ENFERMEDADES LIGERAS, SIN PODER COBRAR NADA AL DUEÑO.

-LOS FRUTOS DEL ANIMAL ALQUILADO PERTENECEN AL DUEÑO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

-LOS FRUTOS DEL ANIMAL ALQUILADO PERTENECEN AL DUEÑO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

-EN CASO DE MUERTE DE ALGÚN ANIMAL ALQUILADO, SUS DESPOJOS SERÁN ENTREGADOS POR EL ARRENDATARIO AL DUEÑO, SI SON DE ALGUNA UTILIDAD Y ES POSIBLE EL TRANSPORTE.

-CUANDO SE ARRIENDEN DOS O MÁS ANIMALES QUE FORMAN UN TODO, COMO YUNTA O UN TIRO, Y UNO DE ELLOS SE INUTILIZA, SE RESCINDE EN ARRENDAMIENTO, A NO SER QUE EL DUEÑO QUIERA DAR OTRO QUE FORME UN TODO CON EL QUE SOBREVIVIÓ.

-EL QUE CONTRATE UNO O MÁS ANIMALES ESPECIFICADOS INDIVIDUALMENTE, QUE ANTES DE SER ENTREGADOS AL ARRENDATARIO SE INUTILIZAREN SIN CULPA DEL ARRENDADOR, QUEDARÁ ENTERAMENTE LIBRE DE LA OBLIGACIÓN SI HA AVISADO AL ARRENDATARIO INMEDIATAMENTE DESPUÉS QUE SE INUTILIZÓ AL ANIMAL; PERO SI ÉSTE SE HA INUTILIZADO POR CULPA DEL ARRENDADOR O SI NO SE HA DADO EL AVISO, ESTARÁ SUJETO AL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, O A REEMPLAZAR EL ANIMAL, A ELECCIÓN DEL ARRENDATARIO.

EN EL CASO DEL PUNTO ANTERIOR, SI EN EL CONTRATO DE ALQUILER NO SE TRATÓ DE ANIMAL INDIVIDUALMENTE DETERMINADO, SINO DE UN GÉNERO Y NÚMERO DETERMINADOS, EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, SIEMPRE QUE SE FALTE A LA ENTREGA.

-SI EN EL ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO RÚSTICO SE INCLUYERE EL GANADO DE LABRANZA O DE CRÍA EXISTENTE EN ÉL, EL ARRENDATARIO TENDRÁ, RESPECTO DEL GANADO, LOS MISMOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL USUFRUCTUARIO, PERO NO ESTÁ OBLIGADO A DAR FIANZA.

**DISPOSICIONES ESPECIALES
RESPECTO DE LOS
ARRENDAMIENTOS POR
TIEMPO INDETERMINADO**

-TODOS LOS ARRENDAMIENTOS QUE NO SE HAYAN CELEBRADO POR TIEMPO EXPRESAMENTE DETERMINADO, CONCLUIRÁN A VOLUNTAD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, PREVIO AVISO POR ESCRITO DADO A LA OTRA PARTE CON QUINCE DÍAS DE ANTICIPACIÓN, SI EL PREDIO ES URBANO, Y CON UN AÑO SI ES RÚSTICO.

-DADO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO DEL PREDIO URBANO ESTÁ OBLIGADO A PONER CÉDULAS Y A MOSTRAR EL INTERIOR DE LA CASA A LOS QUE PRETENDAN VERLA. RESPECTO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS, SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN LA LEY VIGENTE.

CONTRATO DE SUBARRIENDO

**DISPOSICIONES
RELATIVAS AL
SUBARRIENDO**

- EL ARRENDATARIO NO PUEDE SUBARRIENDO LA COSA ARRENDADA EN TODO, NI EN PARTE, NI CEDER SUS DERECHOS SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR; SI LO HICIERE, RESPONDERÁ SOLIDARIAMENTE CON EL SUBARRIENDATARIO, DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

-SI EL SUBARRIENDO SE HICIERE EN VIRTUD DE LA AUTORIZACIÓN GENERAL CONCEDIDA EN EL CONTRATO, EL ARRENDATARIO SERÁ RESPONSABLE AL ARRENDADOR, COMO SI ÉL MISMO CONTINUARA EN EL USO O GOCE DE LA COSA.

-SI EL ARRENDADOR APRUEBA EXPRESAMENTE EL CONTRATO ESPECIAL DE SUBARRIENDO, EL SUBARRIENDATARIO QUEDA SUBROGADO EN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, A NO SER QUE POR CONVENIO SE ACUERDE OTRA COSA.

**ELEMENTOS
PERSONALES**

SUBARRIENDADOR

ES EL ANTIGUO ARRENDATARIO QUE CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LA COSA ARRENDADA.

SUBARRIENDATARIO

QUIEN RECIBE EN SUBARRIENDAMIENTO LA COSA ARRENDADA.

FORMAS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- I. POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.
- II. POR CONVENIO EXPRESO.
- III. POR NULIDAD.
- IV. POR RESCISIÓN.
- V. POR CONFUSIÓN.
- VI. POR PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.
- VII. POR EXPROPIACIÓN DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA.
- VIII. POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

SI EL ARRENDAMIENTO SE HA HECHO POR TIEMPO DETERMINADO

CONCLUYE EN EL DÍA PREFIJADO. SI NO SE HA SEÑALADO TIEMPO, SE OBSERVARÁ LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 2478 Y 2479 DEL CC.

-SI DESPUÉS DE TERMINADO EL PLAZO POR EL QUE SE CELEBRÓ EL ARRENDAMIENTO, EL ARRENDATARIO CONTINÚA SIN OPOSICIÓN EN EL USO Y GOCE DEL BIEN ARRENDADO, CONTINUARÁ EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO, ESTANDO OBLIGADO EL ARRENDATARIO A PAGAR LA RENTA QUE CORRESPONDA POR EL TIEMPO QUE EXCEDA CONFORME A LO CONVENIDO EN EL CONTRATO PUDIENDO CUALQUIERA DE LAS PARTES SOLICITAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY VIGENTE.
-LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR UN TERCERO CON OBJETO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO, CESAN AL TÉRMINO DEL PLAZO DETERMINADO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

