Objeto del Documento.

Los presentes Términos y Condiciones se aplican exclusivamente a los servicios en materia de arrendamiento inmobiliario ofrecidos por **law up** (en lo sucesivo la "**Law Up**"), a sus Clientes (en lo sucesivo el "**Cliente**"). Se indica que **Law Up** es una marca operada por la sociedad **Santillán Del Río Legal Firm, S.C.** La actividad económica de **Law Up** es la de **"servicios legales y jurídicos"**; con domicilio en **Av. de las Ciencias 3015 - 3er piso, Oficina 304, Santa Fe Juriquilla, C.P. 76230, Qro.**, y correo electrónico **letslawup@gmail.com**

Definiciones.

Para efectos de los presentes Términos y Condiciones, los términos definidos con su primer letra en mayúscula se entenderán conforme se definen a continuación, ya sea en singular o plural, con independencia de su género:

a. **Carátula de Referencia:** Documento emitido por **Law Up** que contiene los datos generales del Contrato de Arrendamiento.

b. **Cliente**: La persona física o moral que se beneficia de los servicios de Póliza Jurídica de Arrendamiento, específicamente el Arrendador.

c. **Contrato de Arrendamiento:** El contrato celebrado entre el **Cliente** (en su carácter de Arrendador) y el Arrendatario respecto del Inmueble protegido mediante los servicios de Póliza Jurídica de Arrendamiento.

d. **Contrato de Adhesión:** Se refiere al Contrato de Adhesión de Prestación de Servicios Jurídicos Profesionales a Futuro en materia de Arrendamiento Inmobiliario, celebrado entre el **Cliente** y **Law Up** donde se formaliza la contratación del servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento.

e. **Inmueble**: El bien inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento, mismo que se encuentra protegido por los servicios de Póliza Jurídica de Arrendamiento.

f. **Póliza Jurídica de Arrendamiento y/o Póliza:** Se refiere a los servicios de **Law Up** en materia de Arrendamiento Inmobiliario a ser prestados en beneficio del **Cliente**.

Naturaleza del Servicio.

La Póliza Jurídica de Arrendamiento constituye un servicio de naturaleza preventiva, correctiva y reactiva, mediante el cual **Law Up** se obliga a proporcionar servicios jurídicos profesionales extrajudiciales y judiciales en materia de arrendamiento inmobiliario, conforme a los alcances establecidos en el Contrato de Adhesión y en los presentes Términos y Condiciones.

La Póliza no constituye una garantía financiera, seguro, fianza ni obligación de resultado, sino una obligación de medios jurídicos profesionales.

Así mismo, la Póliza en ningún momento constituirá un servicio de administración de inmuebles ni gestión inmobiliaria.

Alcances del Servicio y Etapas de Prestación.

El servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento comprende exclusivamente los servicios profesionales en materia de arrendamiento inmobiliario que se enuncian a continuación:

a) **Estudio de Viabilidad e Investigación de Antecedentes:** Comprende la recepción, revisión y análisis de la información y documentación proporcionada por el solicitante; el análisis de su capacidad económica respecto de la renta propuesta; la revisión de antecedentes legales conforme a las herramientas y fuentes públicas disponibles* (*más de 100 registros públicos, entre los que se encuentran de forma enunciativa: INE, SAT, SIGER, Juzgados locales, Juzgados federales, Listas Negras: OFAC, ONU, INTERPOL, DEA, FBI, Banco Mundial, entre otras); y la valoración integral de la viabilidad de la operación de arrendamiento. El resultado del estudio se documentará mediante un dictamen de viabilidad emitido por **Law Up**, el cual podrá ser aprobatorio o no aprobatorio conforme a los criterios internos de evaluación aplicables a la operación.

La investigación ordinaria de antecedentes legales de cada Arrendatario adicional, del Representante Legal en caso de personas morales (salvo el caso en que no exista un Obligado Solidario o Fiador en la operación), o del Obligado Solidario o Fiador en pólizas con costo inferior a $4,350.00 MXN tendrá el costo adicional vigente establecido por **Law Up**.

Conforme a los criterios de evaluación de **Law Up**, el solicitante deberá proporcionar un Reporte de Crédito actualizado emitido por una Sociedad de Información Crediticia. **Law Up** no obtiene directamente dicho reporte para no afectar el historial del investigado, por lo que deberá ser solicitado y entregado por la propia persona investigada. La falta de entrega del reporte podrá limitar la información disponible para evaluar la capacidad económica del solicitante y podrá dar lugar a que **Law Up** determine la operación como no aprobatoria o sujeta a condiciones adicionales.

Para iniciar el Estudio de Viabilidad e Investigación de Antecedentes, el Cliente deberá cubrir la cuota inicial establecida en la tarifa vigente de **Law Up**. Esta cantidad forma parte del precio total de la Póliza Jurídica de Arrendamiento y, en caso de continuar con la contratación, será acreditada íntegramente al saldo del servicio, por lo que no constituye un cargo adicional.

La cuota inicial remunera los trabajos de recepción y revisión documental, análisis de capacidad económica, investigación de antecedentes y emisión del dictamen correspondiente, por lo que no será reembolsable una vez iniciados dichos trabajos, aun cuando el resultado sea no aprobatorio o la operación de arrendamiento no llegue a celebrarse por causas no imputables a **Law Up**.

b) **Elaboración del Contrato de Arrendamiento:** Este servicio comprende la elaboración del Contrato de Arrendamiento conforme al formato preestablecido por **Law Up,** realizando las adecuaciones necesarias solicitadas por el **Cliente** y el Arrendatario, en su caso, hasta en un máximo de dos rondas de ajustes (el rediseño de estructura o negociación compleja se cotiza a parte). Además, también comprende el acompañamiento en la firma del Contrato de Arrendamiento, mismo que estará sujeto a los procedimientos internos de **Law Up** y la disponibilidad de fechas y horarios que tenga habilitados para tales efectos.

c) **Formalización electrónica del Contrato y documentos vinculados:** El servicio comprende la gestión del proceso de firma electrónica del Contrato de Arrendamiento y, cuando formen parte de la operación, de los pagarés y demás documentos contractuales determinados por **Law Up**, mediante la plataforma electrónica habilitada para dichos efectos.

El primer proceso ordinario de formalización electrónica se encuentra incluido en el precio de la Póliza. Los reenvíos, sustitución de documentos, generación de nuevos procesos de firma o transacciones adicionales derivados de errores, modificaciones o solicitudes posteriores imputables al Cliente, Arrendatario u otros firmantes podrán generar el costo adicional vigente comunicado previamente al Cliente.

d) **Cobro extrajudicial de rentas vencidas:** Este servicio comprende los actos extrajudiciales a ser llevados a cabo por **Law Up** para el cobro de rentas vencidas adeudadas al **Cliente** por parte de su Arrendatario, dentro de los cuales se encuentran el contacto y requerimiento de pago vía telefónica, por correo electrónico, por mensajería digital, visitas domiciliarias, entre otros.

Las gestiones extrajudiciales se realizarán mediante mecanismos lícitos, proporcionales y adecuados a la naturaleza del incumplimiento, sin que **Law Up** garantice la recuperación efectiva de las cantidades adeudadas.

e) **Desocupación del Inmueble por incumplimiento al Contrato de Arrendamiento:** Este servicio comprende el inicio del procedimiento judicial correspondiente para la desocupación del inmueble por parte del Arrendatario. Se considera hasta la entrega de posesión del inmueble. En este supuesto, el cobro de rentas vencidas será conforme se determine por la autoridad jurisdiccional en juicio.

f) **Recuperación del Inmueble en caso de abandono:** Este servicio comprende el inicio del procedimiento judicial correspondiente para la declaración judicial de rescisión del Contrato de Arrendamiento y recuperación de posesión sobre el inmueble. Se considera hasta la obtención de sentencia firme y entrega de posesión del inmueble. En este supuesto, el cobro de rentas vencidas será conforme se determine por la autoridad jurisdiccional en juicio.

g) **Defensa jurídica en procedimientos de Extinción de Dominio vinculados al arrendamiento:** Este servicio comprende la intervención por parte de **Law Up** en representación del **Cliente**, dentro del procedimiento judicial de extinción de dominio que pueda ser instaurado por la fiscalía en contra del **Cliente** por la comisión en el Inmueble de los delitos contemplados en la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Para poder llevar a cabo este servicio, el **Cliente** deberá de contar y exhibir a **Law Up** la documentación suficiente para el correcto desarrollo del juicio pertinente, y acreditar no ser responsable, copartícipe o conocedor que permitiese o no hubiere informado a la autoridad la comisión de los ilícitos causantes de la extinción del dominio del inmueble en cuestión.

En este caso, no se asegura la liberación de responsabilidad del **Cliente**, el levantamiento de medidas cautelares ni la efectiva recuperación del Inmueble o los bienes afectados por la extinción de dominio vinculada al arrendamiento del Inmueble, por lo que el **Cliente** libera a **Law Up** y a cualquiera de sus representantes, trabajadores y personas relacionadas de cualquier responsabilidad derivada del resultado del procedimiento de extinción de dominio, salvo los casos de negligencia o dolo atribuible a **Law Up**.

Los servicios enunciados en los incisos **d**), **e**), **f)** y **g)** que anteceden, estarán sujetos a lo establecido en el Contrato de Adhesión.

Respecto a los servicios adicionales con costo, el **Cliente** podrá contratarlos, pagando un costo adicional al establecido para la Póliza Jurídica de Arrendamiento, siendo los siguientes servicios:

a) **Protección Patrimonial Avanzada:** Este servicio es opcional y no sustituye los servicios de Póliza base, además comprende la intervención de **Law Up** en beneficio y representación del **Cliente**, en materia penal, misma que solo procederá cuando los hechos relacionados directamente con el arrendamiento, presenten, después de un análisis jurídico individual, elementos objetivos que razonablemente puedan constituir delito y el **Cliente** tenga calidad jurídica que permita su intervención como víctima u ofendido.

Esta cobertura tendrá dos costos asociados:

i) Cuota de incorporación: cantidad pagada para incorporar la cobertura de Protección Patrimonial Avanzada a la operación.

ii) Cuota de activación: cantidad pagadera exclusivamente cuando se determine jurídicamente procedente la intervención penal y el **Cliente** solicite su activación.

En caso de cumplirse los requisitos previos se procederá con lo siguiente: **(i).** Análisis jurídico del caso y viabilidad penal; **(ii).** Presentación de la denuncia correspondiente; **(iii).** Seguimiento de la carpeta de investigación hasta su judicialización; **(iv).** Coordinación estratégica con los procedimientos civiles y mercantiles en curso.

Este servicio se encuentra limitado a los supuestos y delitos relacionados con el Contrato de Arrendamiento, por lo que no incluirá servicio alguno en beneficio del **Cliente** para asuntos de naturaleza diferente al arrendamiento objeto del mencionado contrato. La falta de pago de rentas, la permanencia en el Inmueble o el incumplimiento contractual no se considerarán por sí solos hechos delictivos. La vía penal no será utilizada como sustituto de los mecanismos civiles de cobro, rescisión o restitución de posesión.

Vigencia del Servicio.

El servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento es por **periodos anuales** y su costo se calcula por cada año de cobertura. En el caso de arrendamientos a ser celebrados por plazos menores a un año, el costo del servicio se mantendrá aunque la cobertura sea por un plazo menor.

El servicio se encuentra estrictamente vinculado al Contrato de Arrendamiento sobre el cual se otorga la Póliza en cuestión, por lo que la vigencia del servicio se encontrará vinculada al plazo de vigencia del propio Contrato de Arrendamiento, terminando ambos en la misma fecha, salvo en los siguientes casos: **i).** Cuando el arrendamiento sea por más de un año y el **Cliente** solo haya pagado la cobertura correspondiente a un año del servicio, y; **ii)** Por los plazos extensivos previstos en el Contrato de Adhesión para los casos de no desocupación del Inmueble por el Arrendatario tras la terminación del Contrato de Arrendamiento.

Activación de la Cobertura.

La cobertura correspondiente a los servicios de intervención extrajudicial y judicial se activará únicamente cuando concurran conjuntamente las siguientes condiciones:

i) Que **Law Up** haya emitido dictamen aprobatorio respecto de la operación; **ii)** que el **Cliente** haya cubierto íntegramente el precio de la Póliza; **iii)** que el Contrato de Arrendamiento haya quedado debidamente celebrado; y **iv)** que, en su caso, hayan sido cumplidas las condiciones particulares determinadas por **Law Up** para la viabilidad de la operación.

La cobertura comprenderá los actos correspondientes hasta la recuperación de la posesión del Inmueble, el cobro efectivo de rentas vencidas y cantidades adeudadas no está garantizado. En caso de que después de la recuperación del Inmueble, el **Cliente** desee continuar con el cobro de adeudos pendientes de pago, **Law Up** podrá prestar el servicio, con costo adicional, siempre que las condiciones permitan el cobro pretendido.

Servicio de Formalización SIN COBERTURA.

En caso de que **Law Up** emita dictamen no aprobatorio o determine que no se cumplen los requisitos necesarios para activar la cobertura (como la entrega del Reporte de Crédito o Garantías suficientes), el **Cliente** podrá solicitar, bajo su exclusiva decisión, que **Law Up** continúe únicamente con la elaboración y formalización del Contrato de Arrendamiento.

En dicho supuesto, la contratación quedará expresamente clasificada como Servicio de Formalización sin Cobertura, y no comprenderá los servicios señalados en los incisos relativos a cobranza extrajudicial, desocupación, recuperación del inmueble, extinción de dominio o defensa posterior.

Del Servicio en casos de Renovación.

Para la renovación del servicio, el **Cliente** deberá de solicitar a **Law Up** en un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles posteriores a la terminación de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, la renovación del servicio y, por tanto, la elaboración del nuevo Contrato de Arrendamiento a ser celebrado.

El servicio en caso de renovación tendrá un costo preferencial, con un descuento conforme sea establecido por **Law Up** en sus tablas de precios vigentes a la fecha en que sea renovado el servicio.

El costo preferencial en caso de renovación aplicará solo cuando se cumplan las siguientes condiciones: **i).** Cuando la solicitud de renovación del servicio sea presentada en el plazo indicado en este apartado; **ii).** Cuando las personas que serán parte del Contrato de Arrendamiento a celebrar sean las mismas y se mantengan inalteradas conforme al Contrato de Arrendamiento vencido, y; **iii).** Que al momento de la renovación no exista incumplimiento vigente, procedimiento judicial activo

o contingencia jurídica pendiente que modifique sustancialmente el riesgo de la operación.

Además, cuando se trate de renovaciones de arrendamiento con las mismas partes del Contrato de Arrendamiento vencido, **Law Up** realizará una actualización simplificada de antecedentes y la revisión de los documentos que comprueben su capacidad de pago sobre la Renta, pudiendo emitir un dictamen aprobatorio siempre que se compruebe suficiente capacidad de pago y que no existan antecedentes relevantes a criterio de **Law Up**.

Excluyentes y Limitantes.

El servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento comprende exclusivamente los servicios enunciados en el apartado de "Alcances del Servicio" y no sustituye la administración del Inmueble, sino que protege jurídicamente la relación contractual de arrendamiento, por lo que cualquier acto que no se encuentre dentro de los comprendidos en dicho apartado, no será realizado por **Law Up** y no le será exigible por parte del **Cliente**, sin que esto sea una causa justificada para la terminación del servicio, en cuyo caso, sería con responsabilidad y costo para el **Cliente**.

El **Cliente** reconoce y acepta expresamente que el servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento tiene como objeto exclusivo la asesoría, prevención y defensa legal derivada del Contrato de Arrendamiento celebrado respecto del Inmueble amparado, por lo que no se encuentran comprendidos dentro del alcance del servicio, y quedan expresamente excluidos, de forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes servicios:

a) La administración, operación, mantenimiento, reparación o supervisión física del Inmueble, incluyendo fallas estructurales, instalaciones, equipos o servicios.
b) La intervención en conflictos vecinales, condominales o derivados de reglamentos internos de fraccionamientos, así como la atención, impugnación o pago de multas, cuotas o sanciones impuestas por asociaciones de colonos, administraciones o terceros.
c) La gestión, pago, reconexión o controversia relacionada con servicios públicos o privados del Inmueble, tales como agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones o similares.
d) La atención de obligaciones, acuerdos o autorizaciones que no se encuentren expresamente pactados en el Contrato de Arrendamiento cubierto por la Póliza o que deriven de acuerdos verbales entre las partes.
e) La defensa o representación en procedimientos administrativos, fiscales, penales o de cualquier otra naturaleza ajena al incumplimiento contractual del arrendamiento, incluyendo infracciones, clausuras o sanciones imputables al arrendatario.
f) La prestación de asesoría legal general o especializada distinta a la derivada directa y exclusiva del Contrato de Arrendamiento amparado.

En cuanto hace a la firma digital del Contrato de Arrendamiento y demás documentos relacionados a este, se hace del conocimiento del **Cliente** que **Law Up** estará encargada únicamente de la gestión para que el **Cliente,** su arrendatario y el obligado solidario, en su caso, puedan proceder con la firma de los mencionados documentos. Cuando la operación contemple la suscripción de pagarés mediante medios electrónicos, su instrumentación se realizará exclusivamente a través de los mecanismos y procedimientos habilitados por **Law Up** para dichos efectos. En caso de que técnica o jurídicamente no sea posible instrumentarlos electrónicamente bajo el esquema correspondiente, **Law Up** podrá requerir su suscripción autógrafa.

Law Up no será responsable de asegurar que la firma sea efectivamente realizada, por lo que, en caso de que esta no llegue a concretarse en su totalidad o por falta de firma de alguna de las partes, en un plazo de 30 (treinta) días naturales posteriores a la fecha de envío de los documentos por medio de la plataforma de firma electrónica, **Law Up** tendrá por concluida la prestación del servicio, sin que el **Cliente** se vea beneficiado de la protección y cobertura establecida en los incisos **d)** a **g)** del apartado de Alcances del Servicio. La única excepción a lo establecido en este párrafo será en caso de que los documentos hayan sido firmados por el **Cliente** y su arrendatario y, que la plataforma permita la finalización de la firma con solo esas firmas, en dicho caso, **Law Up** mantendrá la cobertura mencionada anteriormente, pero bajo la advertencia y notificación al **Cliente** sobre que no podrá hacer exigible el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, pagarés y demás documentos relacionados al obligado solidario, toda vez que este no habría suscrito el documento y, por tanto, se tendrá por inexistente su participación en el mismo. Por lo anterior, y desde este momento, el **Cliente** manifiesta su aceptación de la presente excluyente de responsabilidad y, por tanto, libera a **Law Up** de cualquier responsabilidad en caso de que se actualice el presente supuesto.

Además de lo anterior, se manifiesta de forma expresa que el servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento es personal y por operación de arrendamiento, por lo que sólo se prestará a la persona que lo haya contratado y sea señalada como **Cliente** en el Contrato de Adhesión. Por lo anterior, en caso de enajenación del Inmueble o cualquier tipo de transmisión de la propiedad sobre este, será causal de terminación automática del servicio, cesando los efectos de la contratación del mismo y liberando a **Law Up** de cualquier responsabilidad al respecto. Salvo que **Law Up** autorice expresamente la sustitución del **Cliente** y el nuevo titular formalice la adhesión correspondiente.

Entrada en Vigor de los presentes Términos y Condiciones del Servicio.

Los presentes Términos y Condiciones aplicables al servicio de Póliza Jurídica de Arrendamiento entrarán en vigor a partir del día de su publicación en la página web **www.lawup.mx**

Cualquier modificación podrá ser consultada en la misma página.

Aceptación de los Términos.

La contratación de la Póliza Jurídica de Arrendamiento implica la aceptación expresa, total y sin reservas de los presentes Términos y Condiciones por parte del **Cliente**, manifestando que:

a) Conoce su alcance, limitaciones y exclusiones.
b) Tuvo acceso previo al contenido de los mismos.
c) No existe error, dolo, mala fe o vicio del consentimiento.

Confidencialidad.

Toda la información compartida durante la prestación de los servicios será tratada como confidencial y protegida conforme a lo establecido en la legislación aplicable en materia de protección de datos personales, así como el Aviso de Privacidad de **Law Up**, manteniendo siempre el secreto profesional.

Contraprestación y Formas de Pago.

El **Cliente** se obliga a pagar los honorarios y/o costos correspondientes conforme a la tarifa vigente al momento de la contratación del servicio. Los precios podrán estar sujetos a cambios, los cuales serán notificados con antelación a la contratación del servicio. Los pagos podrán realizarse en efectivo, transferencia electrónica, tarjeta bancaria o cualquier otro medio autorizado por **Law Up.**

Modificaciones a los Términos y Condiciones

Law Up podrá modificar los presentes Términos y Condiciones en cualquier momento. Las modificaciones serán notificadas por escrito o por medios electrónicos, y entrarán en vigor a partir de su publicación o entrega.

La publicación de nuevos Términos y Condiciones, tarifas o políticas no modificará las obligaciones de contratos vigentes, salvo acuerdo expreso.

Jurisdicción y Legislación Aplicable

Para la interpretación y cumplimiento de los presentes Términos y Condiciones, las partes se someten a las leyes y tribunales competentes del domicilio de **Law Up**, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, salvo competencia inderogable por ley.