

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 **Dhoka Plaza Comercial, local 2, Colonia Zakia, C.P. 76269, El Marqués, 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 el Prestador que contiene los datos generales del Contrato de Arrendamiento.
- b. Cliente y/o Beneficiario:** La persona física o moral que contrata la Póliza Jurídica de Arrendamiento.
- 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.

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

- a) Investigación integral del Arrendatario y Obligado Solidario:** Este servicio comprende la investigación y estudio de la información financiera, laboral, social y de antecedentes legales del Arrendatario, conforme a la documentación presentada por este al momento de solicitar el arrendamiento.

Además, en caso de que se solicite la participación de un Obligado Solidario, Arrendatario Adicional o Feador para celebrar el Contrato de Arrendamiento, también se investigará a esta persona al igual que al Arrendatario. Sin embargo, para la investigación de los antecedentes legales de cualquiera de dichas personas, esta tendrá un costo adicional por cada uno de estos, de conformidad con las tarifas establecidas por **Law Up** al momento de la contratación del servicio.

- 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. 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) Gestión de firma digital del Contrato de Arrendamiento, con costo adicional:** Este servicio comprende el envío por parte de **Law Up** del Contrato de Arrendamiento a través de una plataforma de firma electrónica que cumpla con los requisitos legales para la validez de la firma a ser efectuada por las partes de dicho acuerdo de voluntades.

El costo adicional es calculado por documento, por firmante y por intento de firma, por lo que deberá de completarse en el primer envío o se generará el mismo costo en una segunda o ulterior ocasión por cada intento y/o envío de cada documento.

- 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. Sin embargo, no se asegura el cobro efectivo 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 obtención de sentencia firme y/o 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/o entrega de posesión del inmueble. En este supuesto, el cobro de rentas vencidas será conforme se determine por la autoridad jurisdiccional en juicio.

- g) Protección contra Extinción de Dominio:** 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 y la correspondiente Ley de Extinción de Dominio para la entidad federativa donde se encuentre el bien.

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, coparticipe 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**, 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.

Los servicios enunciados en los incisos **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, derivada de la actualización de los siguientes supuestos: **i).** Ocupación indebida y ocultamiento del Arrendatario; **(ii).** Negativa violenta a la desocupación del inmueble; **(iii).** Daños intencionales al inmueble; **(iv).** Conductas que impidan o retrasen intencionalmente la ejecución de acciones civiles o mercantiles.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos enunciados y que el **Cliente** solicite la intervención de **Law Up** en materia penal, se estará a lo dispuesto en el Contrato de Adhesión y el **Cliente** deberá de pagar a **Law Up** la cuota de activación establecida en el mencionado instrumento. Una vez realizado el pago de la cuota de activación, estando sujeto al análisis de la procedencia de la acción penal, 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 y representación en juicio; **(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.

- b) Gestión de Fianza de Arrendamiento:** Este servicio comprende la gestión con costo que realizará **Law Up** en beneficio del **Cliente**, para la contratación de una fianza de arrendamiento para el pago de rentas vencidas.

Para proceder con la gestión, el **Cliente** deberá pagar a **Law Up** la cuota que esta última haya establecido conforme a la oferta que haga al público mediante sus tablas de costos y, una vez realizado el pago, **Law Up** procederá con la gestión ante una entidad de Seguros y Fianzas para obtener la fianza correspondiente. En todo caso, se aclara que la fianza estará a cargo de una tercera entidad no relacionada con **Law Up**, por lo que esta última no otorgará en ningún caso la fianza en cuestión, sino que actuará como gestora entre el **Cliente** y la institución de Seguros y Fianzas que podrá otorgar la mencionada fianza.

Para la prestación de este servicio, el **Cliente** manifiesta comprender que el otorgamiento de la fianza estará sujeto a los plazos, términos y condiciones establecidos por la institución de Seguros y Fianzas con la que se gestione, por lo que no depende de **Law Up** el tiempo que tome ni el otorgamiento efectivo de la fianza al **Cliente**. Además, el **Cliente** se obliga a entregar a **Law Up** toda la información y documentación solicitada por esta para dar cumplimiento a los requerimientos de la institución de Seguros y Fianzas para el otorgamiento de la fianza.

En caso de no conseguir el otorgamiento efectivo de la fianza por causas imputables a **Law Up**, esta reintegrará al **Cliente** la totalidad del pago por este servicio, más si la fianza no se obtiene por causas imputables a este último, **Law Up** no estará obligada a devolver cantidad alguna al **Cliente** y este liberará de cualquier responsabilidad al respecto a **Law Up**.

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.

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).** Cuando no haya surgido ningún conflicto sobre el arrendamiento vencido que haya requerido la intervención de **Law Up** durante la vigencia de la Póliza.

Además, cuando se trate de renovaciones de arrendamiento con las mismas partes del Contrato de Arrendamiento vencido, **Law Up** podrá realizar la investigación integral del Arrendatario y Obligado Solidario solo mediante la actualización y 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 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.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL SERVICIO DE "PÓLIZA JURÍDICA DE ARRENDAMIENTO"

- 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.

Se hace del conocimiento del **Cliente** que **Law Up** requiere de la entrega del Buró de Crédito (o reporte crediticio emitido por cualquier Sociedad de Información Crediticia que haga las veces de este) actualizado del arrendatario y del obligado solidario, en su caso, para poder determinar de forma precisa la capacidad de pago sobre la renta del Inmueble y, en caso de que estos no se entreguen, **Law Up** no podrá realizar un cálculo de la capacidad de pago apegado a la realidad objetiva. Sin embargo, en caso de que el **Cliente** decida proceder con la operación de arrendamiento, aun sabiendo esta situación, **Law Up** continuará con la prestación del servicio, pero este terminará con la celebración del Contrato de Arrendamiento, 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. Por lo que 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.

En cuanto hace a la firma digital del Contrato de Arrendamiento, pagarés 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. Sin embargo, **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** y/o Beneficiario 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.

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 **01 (primero) de Enero de 2026 (dos mil veintiséis)** y cualquier modificación a estos entrará en vigor a partir del día de su publicación en la página web www.lawup.mx

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.

La información del **Cliente** sólo será tratada con la finalidad exclusiva de la prestación de los servicios, por lo que esta no será utilizada para fines ajenos a los mencionados y, esta sólo podrá ser revelada al personal de **Law Up** que se encuentre involucrado de alguna forma en la prestación del servicio contratado por el **Cliente**. En los demás casos de transferencia o divulgación de la información, esta sólo podrá ser revelada con autorización previa y expresa del **Cliente** o su representante legal, o cuando sea requerida por orden judicial o sea legalmente exigible.

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.

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.