

En el presente artículo encontraras un modelo de contrato de arrendamiento sencillo contrato de vivienda urbana que se acoge a todas las reglas jurídicas que determina el ordenamiento colombiano.

CAMBIA TODOS LOS DATOS QUE SE ENCUENTREN SUBRAYADOS.

EL CONTRATO FUE ELABORADO POR UN ABOGADO TITULADO Y ES PERFECTAMENTE VALIDO JURIDICAMENTE EN COLOMBIA.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA

XXXXXXXXXXXX, persona mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de XXXXXXXXXXXX, Departamento de XXXXXXXXXXXX, identificado con la cedula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXX, en calidad de propietario de la vivienda ubicada en XXXXXXXXXXXXXXXX y quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, de un lado, y de otro lado XXXXXXXXXXXX, persona, mayor de edad, con residencia y domicilio en la ciudad de XXXXXXX, departamento de XXXXXXX, identificado con la cedula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominara **EL ARRENDATARIO(A)** quien será responsable solidariamente y de forma indivisible de las obligaciones derivadas de este contrato que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. -OBJETO. Por medio de este contrato **EL ARRENDADOR** entrega al **ARRENDATARIO(A)** y este declara que recibió a entera satisfacción un inmueble destinado a vivienda del **ARRENDATARIO(A)** y su familia que son XXX (XX) persona(s), ubicado en la XXXXXXXXXXXX, comprendido dentro de los linderos que obran en el título de propiedad, autorizando desde ya a cualquiera de las partes para anexarlos en documento adjunto en este contrato de arrendamiento.

SEGUNDA. – DURACIÓN. El presente contrato tendrá una duración de XXXXX (XX) meses, contados a partir del día XXXXXXXXXX del año 2024 Finalizando el día XXXXXXXXXX del año 2025.

TERCERA. - TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO. Este contrato termina por vencimiento del término estipulado. Sin embargo si ninguna de las partes mediante comunicaciones escritas por lo menos con tres (3) meses de antelación a su vencimiento, manifiesta su intención de darlo por terminado, operara la **PRORROGA AUTOMÁTICA** por el mismo término estipulado acá, es decir, XXXX (XX) meses y así sucesivamente. **PARÁGRAFO 1.** El contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado siempre y cuando el **ARRENDATARIO(A)** se avenga a los reajustes del canon de arrendamiento fijado por las partes en este contrato o en su defecto por el previsto en las normas que rigen la materia. **PARÁGRAFO 2.** Si se presenta compra del inmueble por parte del **ARRENDATARIO(A)** cesará la vigencia del contrato.

CUARTA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El canon mensual de arrendamiento se pacta en la suma de XXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$XXXXXX), suma que se obliga a cancelar **LA PARTE ARRENDATARIA**, de forma mensual, anticipada y

espontánea, dentro de los primeros (5) CINCO días de cada periodo mensual teniendo en cuenta la fecha de iniciación convenida, XXXXXXXXXX, consignación a la cuenta de ahorros No XXXXXXXXX del BANCO XXXXXXXX a nombre de XXXXXXXX o en efectivo en la vivienda ubicada en XXXXXXXXX, o a través de cualquier otro medio que deberá ser informado por el **ARRENDADOR** al menos tres días hábiles antes de la fecha en que debe realizarse el pago.

QUINTA. INCREMENTO. Las partes acuerdan un incremento del canon cada doce meses de ejecución del contrato de arrendamiento, el cual obrara automáticamente y corresponde a el Índice de Precios del consumidor el año inmediatamente anterior, de acuerdo a las normas vigentes para la materia y en caso de que la ley regulase en delante de una manera diferente el incremento las partes se someten ello, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley.

SEXTA. DESTINACIÓN. La parte **ARRENDATARIA** se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente para vivienda de él y de su núcleo familiar compuesto por XXX (XXX) persona (s).

PARÁGRAFO 1. En ningún caso el **ARRENDATARIO(A)** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el **ARRENDADOR** pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del **ARRENDATARIO(A)** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo. **PARÁGRAFO 2.** No se admiten mascotas salvo autorización escrita del **ARRENDADOR**, en todo caso el **ARRENDATARIO(A)** exonera al **ARRENDADOR** de toda responsabilidad por cualquier daño o perjuicio que pudiese causar la mascota en bienes de terceros o en personas.

SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO(A). La parte arrendataria se obliga a: 1. Recibir el inmueble. 2. No cambiar la destinación del inmueble que recibe en arriendo; 3. No tener mascotas dentro el mismo salvo autorización del **ARRENDADOR**; 4. No subarrendar ni ceder el uso o el goce en todo o en parte del inmueble sin previo consentimiento escrito del **ARRENDADOR**; 5. No dar uso al inmueble contrario a la ley, la moral, las buenas costumbres; 6. No perturbar la tranquilidad del vecindario por actos propios o de las personas que bajo su responsabilidad ocupen o visiten el inmueble; 7. A no guardar o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que atenten contra la higiene seguridad; 8. Pagar cumplidamente los cánones y demás obligaciones económicas derivadas del presente contrato; 9. Cancelar cumplidamente las Facturas por servicios públicos domiciliarios, 10. A cuidar y conservar el inmueble conforme lo hace un buen padre de familia; 11. A restituir el inmueble conforme al inventario de recibo; 12. A cancelar el costo de las reparaciones, atribuibles a la responsabilidad propia o de las personas que habiten o visiten el inmueble. Las demás establecidas en este contrato y en la ley. **PARAGRAFO 1.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato.

OCTAVA. ACTA DE INVENTARIO Y ENTREGA. El **ARRENDATARIO(A)** en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del **ARRENDADOR** en el estado como consta en el acta de inventario de entrega del inmueble, elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este Contrato en calidad de Anexo 1, firmada por el **ARRENDATARIO(A)** o por la persona designada bajo su responsabilidad para recibir el inmueble. **PARAGRAFO 1.** Así mismo

el **ARRENDATARIO(A)** cancelara los costos en que se incurra para restablecer las condiciones de higiene y aseo que fueren necesarias a la restitución del inmueble. **PARÁGRAFO 2:** El **ARRENDATARIO(A)** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al **ARRENDATARIO(A)** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el **ARRENDADOR** lo exija por escrito, a lo que él **ARRENDATARIO(A)** accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **PARAGRAFO 3.** Los recibos de gastos efectuados por el **ARRENDADOR** conforme al parágrafo 1 se considerarán prueba suficiente y será de cargo del **ARRENDATARIO(A)** para su inmediato pago o para su cobro judicial, extrajudicial por ser de plazo vencido y se consideran documentos incorporados al presente contrato. **PARAGRAFO 4.** El **ARRENDATARIO(A)** se obliga a coordinar con el **ARRENDADOR** la fecha, hora y lugar de entrega del inmueble objeto del presente contrato.

NOVENA. REPARACIONES LOCATIVAS. Conforme lo disponen los artículos 1993 y 1994, 1998, 1999, 2029 y 2030 del Código Civil Colombiano y demás normas concordantes y pertinentes, las reparaciones locativas son de cargo del **ARRENDATARIO(A)** salvo que se compruebe que se deben a la mala calidad de la construcción o al estado del inmueble arrendado. **PARAGRAFO 1.** Debe entenderse como reparaciones locativas las que deban realizarse por su Culpa o por la responsabilidad del **ARRENDATARIO(A)** o de sus dependientes o familiares, tales como_: rupturas, deterioros del piso, alcantarillados, desagües, empaques de canillas por su uso, paredes etc. **PARAGRAFO 2.** Las reparaciones útiles que haga el arrendatario serán de su cargo y no podrán solicitar indemnización alguna o retirar del inmueble las mejoras realizadas, salvo que el **ARRENDADOR** o el propietario lo haya autorizado por escrito.

DECIMA. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Serán de cargo del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO 1.** Sera de exclusiva responsabilidad del **ARRENDATARIO** la contratación y el pago de paquetes EXTRAS de telefonía, internet, televisión etc. y al momento de restituir el inmueble debe entregar facturas canceladas y el traslado. **PARÁGRAFO 2.** En caso de que el **ARRENDATARIO(A)** no cancele las facturas de los servicios públicos domiciliarios el **ARRENDADOR** podrá realizar su pago, bastando la sola presentación de las mismas para que el **ARRENDATARIO(A)** deba cancelar estas sumas de forma inmediata. No obstante lo anterior, el **ARRENDADOR** podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del **ARRENDATARIO(A)**, sin que por ello el **ARRENDATARIO(A)** pueda alegar responsabilidad del **ARRENDADOR**.

DECIMA PRIMERA. RESTITUCIÓN. Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el **ARRENDATARIO(A)** restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, entregará al **ARRENDADOR** los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el **ARRENDATARIO(A)**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del **ARRENDADOR**, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO**

1. No obstante lo anterior, el **ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del **ARRENDATARIO(A)** que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el **ARRENDATARIO(A)** cumpla con lo que le corresponde.

DECIMA SEGUNDA. CLAUSULA PENAL. La sola tardanza en el cumplimiento de una de las partes de cualquiera de las obligaciones acá contraídas lo constituirá en deudor(a) del otro a título de pena de una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; el retardo del **ARRENDATARIO(A)** en el pago de los cánones de arrendamiento y de las facturas por servicios públicos domiciliarios dará lugar a exigir la obligación principal y la pena, y si se ha pagado la pena, esta no se extinguirá la obligación principal de acuerdo a lo establecido en el artículo 1594 del Código Civil Colombiano. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el **ARRENDATARIO(A)** subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el **ARRENDADOR** no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario. cobro de esta pena en caso de tener que acudir al cobro jurídico y la parte arrendataria renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirla en mora del pago de esta o de cualquiera otra obligación derivada del contrato, podrá además darse aplicación al artículo 2003 constituyéndose como prueba de por culpa del **ARRENDATARIO(A)** se pone fin al contrato de arrendamiento con la sola mora en el pago de los cánones de arrendamiento del pago de facturas de servicios públicos domiciliarios.

DECIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD VISITANTES. La parte arrendadora no se hace responsable de las consecuencias que se deriven de seres vivos que se encuentren externamente colindando con el predio.

DÉCIMA CUARTA. INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento del **ARRENDATARIO(A)** a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta a la Arrendadora para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al **ARRENDATARIO(A)** y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato. **PARÁGRAFO 1:** Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el **ARRENDADOR** las previstas en la Ley 820 de 2003 y sobre todo la mora en el pago de uno o más cánones de arrendamiento, y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones acá pactadas. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato. **PARÁGRAFO 2:** En caso de incumplimiento por parte del arrendatario en cualquiera de las cláusulas presentes en la ley de arrendamiento o en este contrato, se fija fecha máxima acordada de **30 DÍAS O UN MES CALENDARIO**, para la entrega material del bien inmueble.

DECIMA QUINTA. CAUSALES DE TERMINACION POR PARTE DEL ARRENDADOR. 1. No recibir el inmueble en la fecha, y hora pactadas; 2. Cesión o subarriendo; 3. Cambio de destinación del inmueble; 4. El incumplimiento en el pago del canon mensual; 5. Destinar el inmueble para fines ilícitos, o contrarios a la moral y las buenas costumbres; 6. La realización de mejoras, cambios, ampliaciones, modificaciones al inmueble si autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR**; 7. La

no cancelación de los servicios públicos domiciliarios en las fechas establecidas por las empresas prestadoras de los mismos; 8. La no cancelación de la cuota de administración cuando se haya pactado que su pago corresponde al **ARRENDATARIO(A)**; 9. Todo incumplimiento o violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato y que estén a cargo del **ARRENDATARIO(A)**.

DÉCIMA SEXTA. ABANDONO DEL INMUEBLE. Siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes o más y que la exposición al riesgo se a tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario, la suscripción de este contrato faculta al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el desmantelamiento o el deterior del mismo.

DÉCIMA SEPTIMA. MERITO EJECUTIVO. El **ARRENDATARIO(A)** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del **ARRENDATARIO(A)** y a favor del **ARRENDADOR** el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO(A)**, sumas adeudadas por concepto multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del **ARRENDATARIO(A)** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO(A)** por concepto de servicios públicos del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el **ARRENDATARIO(A)**; con los respectivos intereses causados a la tasa máxima legal permitida para el periodo del incumplimiento, para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del **ARRENDATARIO(A)** hecha por el **ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO(A)** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DÉCIMA OCTAVA. VINCULO OBLIGACIONAL. Declaran las partes que celebran este contrato que conocen las consecuencias legales que se derivan con respecto al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato de arrendamiento, las cuales se comprometen a cumplir directa y personalmente.

DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACION JUDICIAL. Las partes de común acuerdo fijan como domicilio contractual la ciudad de XXXXXX y Las direcciones en donde se recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con este instrumento y/o contrato de arrendamiento serán: **ARRENDADOR:** XXXXXXXXXXXXXXXX **El ARRENDATARIO(A)** en _____, de la ciudad de Manizales, e-mail: _____, celular _____. El(los) **COARRENTARIO(S)** en _____, de la ciudad de _____, e-mail _____, teléfono fijo _____, celular _____. **PARAGRAFO.** Las partes se obligan a informar cualquier cambio de dirección a través de escrito y mientras esto no se haga conservará plena validez, para todos los efectos legales, la dirección suministrada, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato el mencionado cambio, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado Civil.

Leído en todas sus partes, manifiestan los contratantes que conocen el contenido del documento y están de acuerdo, declaran haber recibido cada uno un original de este contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda

Para constancia se firma en XXXXXXXX, a los XX días del mes de XXXX de 2024.

XXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX
ARRENDADOR

XXXXXXXXXX
C.C. No.
Teléfono:
Dirección:
Correo electrónico:
ARRENDATARIO