

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

| | |
|--|--|
| Lugar y fecha de celebración del contrato: Bogotá 24 de agosto de 2022 | |
| Arrendador: <u>DAVID LEON HERRERA</u> | Identificación C.C <u>80.7560.160 de Bogotá</u> |
| Arrendatario: GLORIA MATILDE RUEDA T. | Identificación C.C. 65.822.873 de Santander |
| Arrendatario: DIAGO ALEJANDRO GOMEZ RUEDA | Identificación C.C. 1.108.457.154 de Cundinamarca |
| Dirección del inmueble: Calle 134A # 95D – 51 piso 1 | |
| Canon o precio: SEICIENTOS MIL PESOS (\$ 650.000,00) m/cte. mensuales. | |
| Término de duración: 06 meses | Fecha de iniciación: 28 de agosto de 2022 Fecha de terminación: 28 de febrero de 2023 |

Las partes contratantes, además de lo anteriormente expresado, de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas sujetas al Código Civil y demás normas concordantes:

- **PRIMERA. Objeto del Contrato.** —Mediante el presente contrato, el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble Ubicado en la dirección: **Calle 134A # 95D – 51 piso 1.**
- **SEGUNDA. Obligaciones especiales de las partes.**—Son obligaciones de las partes las siguientes: a) **Del arrendador:** Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. 3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales (esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato). 4. Solicitar o permitir al distribuidor, para la protección de la vida e integridad física del arrendatario y demás personas que habiten con él y de otras que eventualmente puedan resultar damnificadas, la revisión técnico reglamentaria (RTR) a las instalaciones del gas y los gasodomésticos. El costo de la revisión reglamentaria será a cargo del arrendador, así como las reparaciones que se tengan que efectuar con motivo de la misma, a menos que dichas reparaciones lo sean por culpa del arrendatario o sus dependientes. 5. Las demás obligaciones consagradas para los

arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil. b) **Del arrendatario:** 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. El arrendatario se obliga a pagar al arrendador por el goce del inmueble y demás elementos del mismo, el canon o precio que se pacta en **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000)** y que será cancelado dentro de los 5 días de cada mes (5) días de cada período mensual, al arrendador o a su orden. Adicional y como único pago la suma de **DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000)**, correspondiente al depósito como fianza y garantía de los servicios públicos y contrato de arrendamiento. El canon podrá ser incrementado anualmente por el arrendador de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon es pagado en cheque, este se considerará satisfecho solo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco: **Parágrafo:** Se autoriza de manera exclusiva realizar el pago de los Cánones de arrendamiento y cualesquiera otros cargos a favor del arrendatario y a cargo del arrendador en efectivo.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato. 4. Permitir al distribuidor las revisiones periódicas reglamentarias a las instalaciones del gas y los gasodomésticos y pagar las reparaciones que resulten cuando la causa de las mismas sean imputables al arrendatario o a sus dependientes. 5. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes; y, 6. Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil

TERCERA. Mora. —Cuando el arrendatario incumpliere el pago de la renta mensual en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir la restitución del inmueble, sin perjuicio de los gastos en honorarios de profesionales del derecho que el arrendatario deba soportar en caso de cobro judicial, los cuales serán trasladados al arrendatario

CUARTA. Destinación. —El arrendatario se obliga a usar el inmueble para la vivienda de él y de las personas acordadas dado el hecho y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el contrato de arrendamiento sin la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte del arrendatario, el arrendador podrá celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales.

QUINTA. Recibo y estado. —El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, se determinan los servicios públicos de Energía Eléctrica, Gas Natural y Agua potable, estos gastos en general serán repartidos de forma homogénea por los habitantes del inmueble (casa). Los servicios adicionales a los mencionados anteriormente serán cobrados en común acuerdo. El arrendatario, a la terminación del contrato, se obliga a devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del bien arrendado.

SEXTA. Reparaciones. —El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (C.C., arts. 2028, 2029 y 2030) y no podrá realizar otras sin el consentimiento previo, expreso y escrito del arrendador. El arrendador se obliga a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en el inmueble materia del presente contrato, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa. Salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta.

Parágrafo: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.- EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de parte del mismo inmueble o la culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo del **ARRENDATARIO** las medidas tomadas para la seguridad del inmueble, objeto de este contrato.

SÉPTIMA. Terminación del contrato. —Por mutuo acuerdo. Las partes arrendadora y arrendataria, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato de vivienda urbana. **Terminación unilateral del contrato.** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, las establecidas en la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes sobre la materia y especialmente: a) **Por parte del arrendador:** 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. 4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. 6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen. 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a dos (2) meses de la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año. b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo dos (2) años de ejecución.. b) **Por parte del arrendatario:** 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo (en estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos

que le corresponda hacer como arrendatario). 2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente. 4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de dos (2) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Para efectos de la entrega provisional de que trata este numeral, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar a cabo la entrega del inmueble. Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador. Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designará de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

OCTAVA. Cláusula penal. —El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de **Dos salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento**, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento

NOVENA.- EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO.- Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigidas ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto a las deudas a cargo del **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el **ARRENDADOR** podrá repetir lo pagado contra el **ARRENDATARIO** por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas, debidamente pagados y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, el cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda.

DECIMA. Renuncia del (los) arrendatario (s) de constitución en mora.—Para efectos del cobro judicial al arrendatario de cánones adeudados, pena pactada de indemnizaciones de perjuicios, o de servicios dejados de pagar por el arrendador, el (los) arrendatario(s) manifiesta(n) que desde ya renuncia a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija

DÉCIMA PRIMERA. Lugar para recibir notificaciones.—En cumplimiento del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, para efectos de recibir notificaciones judiciales o extrajudiciales, las partes firmantes (arrendador(es), coarrendatario(s)), indicamos a continuación las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR

Nombre: **DAVID LEÓN HERRERA**
C.C. No. 80.756.160
Ciudad: BOGOTÁ

Firma: _____

Huella índice derecho

EL ARRENDATARIO

Nombre: **GLORIA MATILDE RUEDA TAMAYO**
C.C. No. 65.822.873
Ciudad: SOCORRO

Firma: _____

Huella índice derecho

EL ARRENDATARIO

Nombre: **DIEGO ALEJANDRO GOMEZ RUEDA**
C.C. No. 1.108.457.154
Ciudad: GIRARDOT

Firma: _____

Huella índice derecho