

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA

Entre los suscritos a saber _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, residenciado(a) y domiciliado(a) en _____, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR(A)**, por una parte; y por la otra; _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, residenciado(a) y domiciliado(a) en _____

quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO(A)**. Hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda Urbana, que se regirá en los términos y condiciones que a continuación se expresan: **CLAUSULA I. – OBJETO Y DESTINACIÓN.** EL ARRENDADOR da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la dirección: _____, con matrícula inmobiliaria No. _____.

Especificándose que queda prohibido utilizar el inmueble para fines comerciales, industriales o distintos a los de vivienda familiar. **CLAUSULA II. – ENTREGA.** EL ARRENDATARIO declara que recibe el inmueble objeto del presente contrato en excelentes condiciones de uso, conservación, funcionamiento y habitabilidad, a su entera satisfacción, conforme al acta de inventario que se suscribe y que hace parte integral e inseparable del presente contrato, la cual manifiesta conocer, aceptar y firmar. **CLAUSULA III. – CANON DE ARRENDAMIENTO.** EL ARRENDATARIO podrá pagar a EL ARRENDADOR mediante consignación en la cuenta de la siguiente descripción:

ENTIDAD BANCARIA:	
TIPO DE CUENTA:	
No. DE CUENTA:	
TITULAR DE LA CUENTA:	

El canon mensual de arrendamiento se fija en \$ _____ COP, que deberá ser cancelado dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. **PARÁGRAFO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) días citados no se entenderá como ánimo de modificar esta cláusula. **CLAUSULA IV. – MORA.** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento a cargo de EL ARRENDATARIO derivadas del presente contrato, este reconocerá y pagará a favor de EL ARRENDADOR intereses moratorios equivalentes al interés bancario corriente, liquidados sobre las sumas insolutas, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar para la exigibilidad del cumplimiento del contrato, la terminación de este y la indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el pago del canon o de cualquier otra obligación se realice mediante cheque y este fuere devuelto o resultare impagado por cualquier causa imputable a EL ARRENDATARIO, este deberá pagar a favor de EL ARRENDADOR una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del cheque, conforme a lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio, sin perjuicio del cobro del valor principal adeudado. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDATARIO se obliga al pago oportuno e íntegro del canon de arrendamiento y de las demás obligaciones económicas derivadas del presente contrato. Para garantizar dicho cumplimiento y las indemnizaciones a que haya lugar, EL ARRENDADOR queda facultado para retener los bienes muebles introducidos por EL ARRENDATARIO para su amueblamiento, guarnición o uso, siempre que le pertenezcan, presumiéndose su propiedad mientras no se demuestre lo contrario, en los términos previstos en el artículo 2000 del Código Civil. **CLAUSULA V. –**

REAJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO. En caso de prórroga de este contrato, el canon de arrendamiento se reajustará anualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE del año calendario anterior, para lo cual se emitirá comunicado con un mes de antelación al término del contrato estableciendo el aumento de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

CLAUSULA VI. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS. EL ARRENDATARIO se obliga a asumir íntegra, oportuna y exclusivamente el pago de todos los servicios públicos domiciliarios que se causen por el uso y goce del inmueble durante la vigencia del presente contrato, incluyendo, sin limitarse a ellos, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas domiciliario, telecomunicaciones, televisión por suscripción e internet, así como cualquier otro servicio que se instale o utilice en el inmueble. EL ARRENDATARIO deberá realizar los pagos dentro de los plazos establecidos por las respectivas empresas prestadoras, manteniendo los servicios permanentemente al día, y se compromete a entregar el inmueble, al momento de la restitución, paz y salvo por todo concepto frente a dichas entidades. El no pago oportuno, la suspensión, corte, reconexión, reinstalación o cualquier cargo adicional generado por mora o incumplimiento será de exclusiva responsabilidad de EL ARRENDATARIO, quien deberá asumir los costos, intereses, sanciones y gastos que se ocasionen. EL ARRENDADOR podrá verificar directamente ante las empresas prestadoras el estado de cuenta de los servicios públicos, así como para exigir los comprobantes de pago a EL ARRENDATARIO cuando lo estime necesario.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO se abstendrá de celebrar por iniciativa propia convenios, acuerdos, créditos o seguros con entidades financieras, aseguradoras o compañías de crédito, que tengan por objeto obligaciones relacionadas directa o indirectamente con el inmueble arrendado. Cualquier acuerdo celebrado en contravención de lo aquí dispuesto será de exclusiva responsabilidad de EL ARRENDATARIO, quien asumirá íntegramente las consecuencias económicas, contractuales y legales que de ello se deriven, manteniendo indemne a EL ARRENDADOR.

CLAUSULA VII. – TÉRMINO DE DURACIÓN. El término de duración de este contrato es de _____ () _____, contados a partir del ____ de _____ del año ____.

CLAUSULA VIII. – PRÓRROGA DEL CONTRATO. El presente contrato se prorrogará automáticamente en las mismas condiciones, a excepción del aumento anual aplicado al canon de arrendamiento y por un término igual al inicialmente pactado.

CLAUSULA IX. – TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO. El presente contrato podrá darse por terminado en cualquier momento, por mutuo acuerdo entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, siempre que dicho acuerdo conste por escrito, mediante documento suscrito por ambas partes, en el cual se determine de manera expresa la fecha de terminación, las condiciones de entrega del inmueble y el estado de las obligaciones económicas. La terminación por mutuo acuerdo no exime a las partes del cumplimiento de las obligaciones causadas con anterioridad, de tal forma que EL ARRENDATARIO se compromete a entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió conforme al acta de inventario, y el total de las facturas de servicios públicos debidamente cancelados. Una vez cumplidas las condiciones acordadas y realizada la entrega material del inmueble, las partes se declararán a paz y salvo por todo concepto.

CLAUSULA X. – TERMINACIÓN UNILATERAL. Cualquiera de las partes podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, al vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, siempre que medie aviso previo, expreso y por escrito, enviado a la otra parte con una antelación no inferior a tres (3) meses, en los términos y condiciones previstos en la Ley 820 de 2003. Cuando la terminación unilateral sea ejercida por EL ARRENDADOR, esta deberá fundarse en alguna de las causales de la Ley 820 de 2003, así como las establecidas en el presente contrato y cumplirá con los requisitos de forma, oportunidad y, cuando sea aplicable, pago de la indemnización legal correspondiente. Cuando la terminación unilateral sea ejercida por EL ARRENDATARIO, esta deberá fundarse en alguna de las causales de la Ley 820 de 2003, así como cumplir igualmente con el preaviso

legal y, de ser procedente, con el pago de la indemnización establecida por la ley. **PARÁGRAFO:** De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **CLAUSULA XI. – CAUSALES DE TERMINACIÓN.** El presente contrato podrá darse por terminado, además de las previstas por la ley, por la ocurrencia de cualquiera de las siguientes causales: 1. Mutuo acuerdo entre las partes, debidamente formalizado por escrito. 2. Incumplimiento grave de las obligaciones contractuales o legales por cualquiera de las partes. 3. Mora en el pago del canon de arrendamiento, de los servicios públicos o de cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO. 4. Uso indebido del inmueble, destinación diferente a vivienda urbana o realización de actividades prohibidas por la ley. 5. Subarriendo, cesión o transferencia del contrato sin autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR. 6. Deterioro grave del inmueble imputable a EL ARRENDATARIO o a las personas que de él dependan. 7. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. 8. Celebración de acuerdos no autorizados con empresas de servicios públicos o entidades financieras que afecten el inmueble o al ARRENDADOR. 9. Requerimiento legal del inmueble por parte de EL ARRENDADOR para su propio uso, reconstrucción, demolición o venta, en los términos previstos en la Ley 820 de 2003. 10. Fuerza mayor o caso fortuito que imposibilite de manera definitiva el uso del inmueble. 11. Cualquier otra causal legal prevista en la Ley 820 de 2003 y normas concordantes. La ocurrencia de cualquiera de estas causales dará lugar a la terminación del contrato y a la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de las sumas adeudadas, intereses, indemnizaciones y demás acciones legales a que haya lugar. **CLAUSULA XII. – MEJORAS.** EL ARRENDATARIO se abstendrá de realizar en el inmueble cualquier tipo de mejora, adecuación, reparación útil o necesaria, obra, modificación, intervención o alteración de su estructura, distribución, fachadas, instalaciones o arquitectura, sin la autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR. Salvo pacto escrito en contrario, ninguna mejora realizada por EL ARRENDATARIO dará lugar a reembolso, compensación o reconocimiento económico por parte de EL ARRENDADOR, y aquellas que queden incorporadas al inmueble se entenderán realizadas en beneficio de este, sin derecho a indemnización. **CLAUSULA XIII. – REPARACIONES LOCATIVAS.** EL ARRENDATARIO será responsable de ejecutar y asumir, a su costa, las reparaciones locativas, entendidas como aquellas que se originan en el uso ordinario y normal del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. **CLAUSULA XIV. – INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO permitirá el acceso al inmueble a EL ARRENDADOR o a las personas que este designe, con el fin de verificar el estado de conservación, uso, mantenimiento y cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como para realizar inspecciones técnicas, reparaciones necesarias, avalúos o gestiones relacionadas con la administración del inmueble. **CLAUSULA XV. – AUTORIZACIÓN PARA EXHIBICIÓN.** EL ARRENDADOR podrá autorizar por escrito para que el inmueble pueda ser visitado y exhibido a terceros con fines de promoción, negociación o eventual compraventa, y EL ARRENDATARIO se compromete a permitir el acceso. **PARÁGRAFO:** En caso de que el inmueble sea vendido, EL ARRENDATARIO se obliga a restituirlo totalmente desocupado, sin que haya lugar a compensación o indemnización alguna, siempre que EL ARRENDADOR haya notificado dicha circunstancia con una antelación mínima de tres (3) meses, conforme a la Ley 820 de 2003, y sin perjuicio del cumplimiento íntegro de las obligaciones económicas causadas hasta la fecha efectiva de entrega. **CLAUSULA XVI. – PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO, CESIÓN Y OCUPACIÓN POR TERCEROS.** EL ARRENDATARIO no podrá, en ningún caso y bajo ninguna modalidad, subarrendar, ceder total o parcialmente el contrato, transferir la tenencia, ni permitir la ocupación, habitación o uso del inmueble por terceros, sea a título gratuito u oneroso, sin la autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR. La infracción de esta

prohibición constituirá incumplimiento grave del contrato y facultará a EL ARRENDADOR para dar por terminado unilateralmente el contrato, exigir la restitución inmediata del inmueble, e iniciar las acciones judiciales correspondientes, sin perjuicio del cobro de los cánones adeudados, la cláusula penal, los perjuicios causados y las demás sanciones legales a que haya lugar. **CLAUSULA XVII. – OCUPACIÓN INDEBIDA DEL INMUEBLE.** La permanencia de EL ARRENDATARIO en el inmueble arrendado sin el pago oportuno del canon de arrendamiento, sus reajustes, intereses o conceptos a su cargo, así como la falta de comunicación, localización o respuesta frente a los requerimientos realizados por EL ARRENDADOR, constituirá incumplimiento grave del contrato y dará lugar a la terminación unilateral del mismo, de conformidad con lo dispuesto la Ley 820 de 2003. En consecuencia, EL ARRENDADOR quedará plenamente facultado para iniciar de manera inmediata el proceso de restitución del bien inmueble arrendado, sin necesidad de requerimiento previo distinto al exigido por la ley, así como para exigir el pago de los cánones adeudados, intereses moratorios, cláusula penal, indemnizaciones a que haya lugar y demás perjuicios derivados de la ocupación indebida del inmueble. La ocupación del inmueble sin pago del canon de arrendamiento no genera derecho alguno de permanencia, ni podrá entenderse como tolerancia, novación o prórroga del contrato por parte de EL ARRENDADOR, quien conserva íntegramente sus derechos legales y contractuales. **CLAUSULA XVIII. – ABANDONO DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a EL ARRENDADOR para que, en los eventos en que el inmueble se encuentre manifiestamente abandonado o deshabitado, y existan indicios objetivos de riesgo (tales como deterioro grave, desmantelamiento, afectación estructural, riesgo para inmuebles vecinos o para la seguridad de personas) pueda ingresar al inmueble con fines exclusivos de verificación, protección y conservación con el solo requisito de la presencia de dos testigos, dejando constancia escrita mediante acta detallada del estado del inmueble. **PARÁGRAFO:** Las actuaciones realizadas en virtud de esta cláusula tendrán como único propósito evitar daños, pérdidas o agravación del deterioro, y no exoneran a EL ARRENDATARIO de las responsabilidades económicas, contractuales y legales a que haya lugar. **CLAUSULA XIX. – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado satisfactorio de conservación, uso y funcionamiento en que lo recibió, conforme a lo consignado en el acta de inventario que hace parte integral del presente contrato. La restitución deberá efectuarse con todas las instalaciones, redes y servicios de cualquier naturaleza en correcto funcionamiento, incluyendo cerraduras, chapas y demás elementos de seguridad, los cuales deberán entregarse en buen estado y con la totalidad de sus llaves. Así mismo, el inmueble deberá ser entregado recién pintado en el color originalmente recibido, con puertas, closets y demás elementos incorporados en adecuado estado, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo. **CLAUSULA XX. – CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.** El incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO derivadas del presente contrato dará lugar, sin necesidad de requerimiento previo, al pago a favor de EL ARRENDADOR de una cláusula penal equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento. **CLAUSULA XXI. – MÉRITO EJECUTIVO Y EXIGIBILIDAD.** El presente contrato constituye por sí mismo un título que presta mérito ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil, Código General del Proceso, Código de Comercio, y demás normas reglamentarias o complementarias, en cuanto contiene obligaciones claras, expresas y exigibles. EL ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, los intereses de mora, la cláusula penal pactada en este contrato, los servicios públicos dejados de pagar, los gastos de cobranza judicial en los cuales EL ARRENDADOR por su cuenta o por medio de terceros deba incurrir en procura del pago del saldo adeudado; bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato. **PARÁGRAFO:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por medio de la jurisdicción ordinaria de Colombia.

CLAUSULA XXII. – DEUDOR SOLIDARIO. Comparece al presente contrato el señor(a) _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____, quien actúa en su propio nombre y se constituye expresa, voluntaria e irrevocablemente como DEUDOR SOLIDARIO de todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL ARRENDATARIO en virtud del presente contrato de arrendamiento. En tal condición, el DEUDOR SOLIDARIO se obliga solidariamente, en los términos de los artículos 1568 y siguientes del Código Civil, al cumplimiento íntegro, oportuno y total de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo, sin limitarse a ello, el pago de cánones de arrendamiento, servicios públicos, expensas, intereses, sanciones, cláusula penal, indemnizaciones, costas y agencias en derecho, así como a la restitución del inmueble y a los perjuicios que se causen por el incumplimiento total o parcial del contrato. El DEUDOR SOLIDARIO renuncia de manera expresa a los beneficios de excusión, división y orden, y acepta que EL ARRENDADOR pueda exigirle el cumplimiento de las obligaciones garantizadas de forma directa, inmediata y sin necesidad de requerimiento previo ni de agotar gestión alguna contra EL ARRENDATARIO. Así mismo, el DEUDOR SOLIDARIO declara conocer íntegramente el contenido del presente contrato, acepta sus términos y condiciones, y reconoce que su obligación tiene carácter principal, autónomo y no accesorio. **CLAUSULA XXIII. – NOTIFICACIONES.** EL ARRENDATARIO recibirá notificaciones en la dirección _____, correo electrónico _____ y celular _____. EL ARRENDADOR recibirá notificaciones en el correo electrónico _____ y celular _____. EL DEUDOR SOLIDARIO recibirá notificaciones en la dirección _____, en el correo electrónico _____ y celular _____.

En constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ del año _____.

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO	EL DEUDOR SOLIDARIO
Nombre:	Nombre:	Nombre:
C.C. No:	C.C. No:	C.C. No:
Firma:	Firma:	Firma: