



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA: OCAÑA, 07 SEPTIEMBRE DE 2024

ARRENDADOR: MARIA CONSUELO XXXXXXXXX C.C No. XXXXXXXXX de Ocaña

ARRENDATARIO: AUGUSTO xxxx xxxx C.C No. xxxxxxxx de Ocaña

COARRENDATARIO: VICTOR xxxxxxxx C.C. No. Xxxxxxx de Ocaña

Entre los suscritos **MARIA CONSUELO XXXXXX**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Ocaña, con cédula de ciudadanía No. XXXXXXXX de Ocaña, actuando en su carácter de Propietaria del Establecimiento de Comercio INMOBILIARIA LAS LLAVES DE TU CASA, de acuerdo al número de Matrícula Mercantil Nº XXXXXX expedido por la Cámara de Comercio de Ocaña, con domicilio principal en la ciudad de Ocaña departamento Norte de Santander, quien en adelante se denominará **ARRENDADOR**, por una parte y por la otra **AUGUSTO xxxxxxxx** con Cédula de Ciudadanía xxxxxxxx de Ocaña quien en lo sucesivo se llamará **ARRENDATARIO**, xxxxxxxxxxxx con Cédula de Ciudadanía No. XXXX de Ocaña, **GUIDO XXXXXX** con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXX de Convencion como COARRENDATARIOS, suscriben el siguiente contrato de arrendamiento de vivienda urbana con las siguientes **CONDICIONES GENERALES**:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El ARRENDADOR, da en calidad de ARRENDAMIENTO y estos declaran haber recibido satisfactoriamente el siguiente inmueble de vivienda urbana, **Apartamento segundo piso ubicado en la Calle 9 No. XXXX Barrio XXXXX** de la ciudad de Ocaña. Y el inventario que las partes firman por separado, el cual hace parte de este mismo contrato.

SEGUNDA: SOLIDARIDAD: Los arrendatarios y coarrendatarios se obligan en este contrato en forma solidaria para todos los efectos.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede a los arrendatarios la mera tenencia y el goce del inmueble que adelante se identifica con su dirección y linderos, el cual hace parte de este contrato.

CUARTA: DIRECCION DEL INMUEBLE: **Apartamento segundo piso ubicado en la Calle 9 No. XXX Barrio XXXXX** de la ciudad de Ocaña.

QUINTA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Apartamento destinado para la habitación que colinda como aparece en su respectiva Escritura Pública.

SEXTA: DESTINACION: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para vivienda.

SEPTIMA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor se estipula en la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$430.000) M/CTE**, mensuales pagaderos por anticipado al arrendador o a su orden en las oficinas del arrendador o en las Oficinas de crediservir **Cuenta XXXXXXXXX**. El retardo o mora en el pago constituirá intereses por mora en un 3% a favor del arrendador. Los arrendatarios de manera expresa señalan que este documento presta mérito ejecutivo para el cobro de los dineros que dejaren de pagar.

OCTAVA: INCREMENTOS DEL PRECIO: vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades en caso de prorroga tacita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes el precio mensual del arrendamiento se incrementará según lo estipule el Gobierno Nacional.

NOVENA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento en las oficinas del arrendador o en la cuenta bancaria del arrendador.

DECIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Será por el término de UN (1) AÑO contados a partir **del 21 de agosto de 2019**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS: La regulación pertinente será la ley 820 del 2003. Pero si tal destinación fuera diferente este contrato se prorrogara mes a mes, salvo pacto contrario entre las partes que deberá constar al final de este documento. En caso de prorroga el preaviso deberá hacerse con un mes de anticipación y dicha información se deberá hacer por correo certificado, si por lo menos con un mes de anticipación las partes no manifiestan por escrito la intención de dar por terminado el presente contrato se entenderá prorrogado por igual tiempo al de la vigencia del contrato.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: a). Estarán a cargo de los arrendatarios los siguientes servicios: **Acueducto, alcantarillado, Luz Eléctrica y gas**. El presente documento junto con los recibos de servicios públicos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios los servicios públicos que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en que estos tuvieron en su poder el inmueble. b). Si pasados treinta (30) días de la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios al arrendador no hubieren cancelado los servicios públicos antes descritos, aquellos pagaran al arrendador como indemnización una suma igual a la de la pena por incumplimiento, lo cual no lo exonerá de pagar las sumas que deban por mensualidades atrasadas de los servicios, derechos de reconexión, etc. Los cuales lo mismo que la indemnización podrá el arrendador exigirlas ejecutivamente, para lo cual declaran que presta mérito ejecutivo este contrato. c). Si el inmueble estuviere previsto de servicio de teléfono, dicho servicio podrá ser retirado por el arrendador en caso de retraso de una sola mensualidad en el pago del mismo. Sin que ello disminuya el canon de arrendamiento pactado.

DECIMA TERCERA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrán los arrendatarios los derechos de goce las siguientes cosas y usos: ninguna.

DECIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, Los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento que esté vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pagó de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

B) Este contrato

será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y los arrendatarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **DECIMA QUINTA:** REQUERIMIENTOS: Los arrendatarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan la ley relativos a la constitución en mora. **DECIMA SEXTA:** PREAVISO PARA LA ENTREGA: A) El arrendatario o arrendador deberá avisar por escrito a la otra parte con un (1) mes antes del vencimiento del plazo contractual. B) El simple retardo en el pago del canon mensual o la violación aun parcial dará derecho al arrendador para resolver el contrato y exigirles inmediatamente la entrega del inmueble sin necesidad de desahucio. c) Los arrendatarios renuncian al derecho de que trata el artículo 1995 del C.C. y a la retención que a cualquier título pueda concederles las leyes. **DECIMA SEPTIMA:** CAUSALES DE TERMINACION: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. C) El no pago del precio, valor y el simple retardo o mora dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines distintos a los pactados, ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o salubridad, tranquilidad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización por escrito del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley. **DECIMA OCTAVO:** CESIÓN DE DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanen de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto de los arrendatarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a esto se comunique. **DECIMA NOVENA:** RECIBO Y ESTADO: Los arrendatarios declaran que han recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirán al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando esta halla de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y su uso legítimo. **VIGÉSIMA:** MEJORAS: No podrán los arrendatarios ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, autorizadas por el arrendador de manera escrita. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectúo, o deberán ser retiradas sin causar daños a la parte arquitectónica y estructural del inmueble. **VIGÉSIMA PRIMERA:** GASTOS: Los gastos que causen este contrato corresponden al arrendatario. **VIGÉSIMA SEGUNDA:** CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Los arrendatarios se obligan expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia; para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a la que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del código del comercio de tal suerte que la responsabilidad de los arrendatarios no cesara con la enajenación del establecimiento del arrendador. **VIGÉSIMA TERCERA:** ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato los arrendatarios facultan expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia. Con el solo requisito de la presencia de dos testigos en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGÉSIMA CUARTA:** AUTORIZACIÓN: Los arrendatarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cessionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información que se relacionen con este contrato o que dé el se derive. **VIGÉSIMA QUINTA:** REPARACIONES: Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble en buen estado, mediante inventario separado que hace parte de este contrato y se obligan a mantenerlo y devolverlo en ese mismo estado, salvo el deterioro natural siendo de su cargo las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes. **VIGÉSIMA SEXTA:** Si por ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento se hiciera preciso el cobro de las sumas de dinero por la vía judicial, desde ahora los arrendatarios nos comprometemos a reconocer como honorario de abogado el 20% de la suma cobrada o a cobrar, sin perjuicios de las demás disposiciones sobre cláusula penal. **VIGÉSIMA SEPTIMA.** En caso de venta del inmueble el arrendador no responde por perjuicio alguno a los inquilinos. **VIGÉSIMA OCTAVA.** 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 culpa leve del arrendador, ni por robos hurtos, ni por siniestros causados por incendio, tempestad, inundación, asonada o terrorismo. **PARAGRAFO:** Teniendo en cuenta que el inmueble arrendado es antiguo, han sido utilizados y sufrido el deterioro propio de los años; EL ARRENDADOR no se hace responsable de ninguna eventualidad o daño que se ocasione, por caídas de pared, caída de árboles, de objetos de cocina, closets, lámparas, tejas, etc.; por lo tanto, EL ARRENDADOR no se hace responsable por lesiones que se occasionen a personas o cosas. **VIGÉSIMA NOVENA.** Los arrendatarios declaran que este documento presta merito ejecutivo para el cobro judicial de los dineros que se queden adeudando por el no pago del canon de arrendamiento, intereses por mora, el no pago de los servicios públicos, daños causados al inmueble e indemnización de perjuicios. **TRIGÉSIMA.** Si pasados quince (15) días de la firma del contrato y respectiva entrega del inmueble los arrendatarios no manifestaren por escrito los daños que presente el inmueble se entenderá, por tanto, que este se encuentra en buenas condiciones.

Para constancia se firma por las partes en Ocaña, a los (21) días del mes de Agosto de 2019

MARIA CONSUELO XXXXXXXXX
ARRENDADOR
arriendos@lasllavesdetucasa.com

JUAN CARLOS XXXXX
COARRENDATARIO
ddddsssdssddd@gmail.com

MARILEINE XXX
ARRENDATARIO
ddddsssdssddd@gmail.com

LUZ MEIRA XXXXX
COARRENDATARIO
ddddsssdssddd@gmail.com